

Univerzita Karlova
Přírodovědecká fakulta

Studijní program: Geografie
Studijní obor: Regionální a politická geografie



Bc. Anna Štěpánová

Dostupnost bydlení jako téma komunálních voleb

Housing affordability as a topic of local elections

Diplomová práce

Vedoucí práce: RNDr. David Hána, Ph.D.

Praha, 2021

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem závěrečnou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje a literaturu. Tato práce ani její podstatná část nebyla předložena k získání jiného nebo stejného akademického titulu.

V Praze, dne 21. 4. 2021

Bc. Anna Štěpánová

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu své práce, RNDr. Davidu Hánovi, Ph.D., za metodické vedení, podnětné konzultace, cenné rady a připomínky. Můj vděk míří též k mé rodině a přátelům za trpělivost a podporu během studia.

Abstrakt

Dostupnost bydlení se v posledních letech stala tématem, které rezonuje českou společností. Působností několika faktorů dochází k tomu, že se zmenšuje volný bytový fond a vzrůstají prodejní ceny a nájemné bytů. Bytová situace však není stejná ve všech částech Česka, ale vyznačuje se regionálními rozdíly. Jedním z východisek současného stavu je efektivní bytová politika, která je tvořena nejenom státem a kraji, ale především zastupiteli některých obcí, kteří jsou schopni vhodnými nástroji reagovat na konkrétní situace typické pro dané lokality. Ačkoliv je řešení tématu dostupnosti bydlení mnohdy během na dlouhou trať, každé čtyři roky přichází do obecních politických institucí nová reprezentace, která slibuje rozdílná řešení. Politické strany a hnutí zrcadlí ve svých programových bodech často veřejné problémy, jejichž řešení je žádoucí a může přinést dostatek volebních hlasů. Jakou agendu považují strany za důležitou pak může odrazit jejich volební úspěch. Vše nekončí jen u začlenění daného tématu do volebního programu, jaké rámce strana v této souvislosti prezentuje, poukazuje na to, jakým směrem chce svou politiku řídit či k jakým hodnotám se upírá. Cílem práce je zhodnotit prezentování tématu dostupnosti bydlení ve volebních programech úspěšných stran a hnutí, které se zúčastnily komunálních voleb v roce 2018 a to ve třech městech – Praze, Brně a Ostravě. Pomocí kombinace dvou výzkumných metod – obsahové a diskurzní analýzy – dochází práce k závěrům, že politické strany a hnutí považují téma dostupnosti bydlení za natolik významné, aby ho zařadily do své agendy. Ve volebních programech je však téma prezentováno s rozdílným důrazem, který odpovídá především regionálním rozdílům. Zkoumané volební programy se věnují příčinám současné situace, aktérům, kteří se na tvorbě bytové politiky podílejí, konkrétním skupinám obyvatel, na které je nutné brát speciální zřetel, ale především možným způsobům řešení, jak zlepšit dostupnost bydlení. Během analýzy bylo vysledováno několik trendů. Většina politických organizací dostala svým širším programovým vizím, které promítá i do problematiky dostupnosti bydlení. Některé politické strany a hnutí dokonce pracují s programovými body, které neodpovídají jejich ideovému pozadí. Dochází i k situacím, kdy jednotlivé regionální pobočky stejné politické strany navrhuji vzájemně neslučitelná řešení. Z analýzy také vyplývají regionální rozdíly v bytové situaci mezi Prahou a Brnem na jedné straně a Ostravou na straně druhé. Z analyzovaných částí volebních programů lze získat nejen postoj daného politického subjektu k dostupnosti bydlení, ale i širší hodnotový rámec, který politické strany prosazují.

klíčová slova: dostupnost bydlení, volební programy, nastolování agendy, rámcování, obsahová analýza, diskurzní analýza

Abstract

In recent years, housing affordability has become a topic which has resonated with Czech society. Due to several factors, free housing stock is becoming depleted and sales prices and apartment rents are rising. However, the housing situation is not identical in all part of Czechia, but is characterized by regional differences. One of the starting points of the current situation is an effective housing policy, which is formed not only by the state and regions, but mainly by representatives of some municipalities, who are able to respond with appropriate tools to local specific situations and problems. Although the solution of housing affordability often takes some time, every four years a new representation is in power and promises different ways how to fix current state. Political parties and movements reflect issues in their election programmes and their solution is desirable and can bring significant electoral votes. The success of a party or a movement can then be a reflection of the right choice of agenda. It does not end with the integration of issue into election programme, what frame party or movement present in this context, points out in which direction it wants to lead its policy or what values it focuses on. The aim of this thesis is to evaluate presentation of the housing affordability issue in election programs of successful parties and movements that participated in the municipal elections in 2018 in three cities – Prague, Brno and Ostrava. Using a combination of two research methods – content and discourse analysis – the thesis concludes that political parties and movements consider the issue of housing affordability to be important enough to be included in their agenda. However, the topics is presented with different emphasis, which corresponds mainly to regional differences. The assessed election programmes discuss the causes of current situation, the participants involved in housing policy-making, specific groups of the population that need special attention, but most importantly possible ways how to improve housing affordability. Several trends were observed during the analysis. Most political organizations have lived up to their broader policy visions, which is also reflected in the issue of housing affordability. Some political parties and movements even consider points that do not correspond to their ideological background. Sometimes even regional organizations of the same political party propound mutually incompatible solutions. The analysis also shows regional differences in housing affordability between Prague and Brno on one hand and Ostrava on the other. From the analyzed parts of the election programmes it is possible to obtain not only the attitude of the given political organization to the housing situation, but also a broader value framework, which is promoted by political parties.

keywords: housing affordability, election programmes, agenda setting, framing, content analysis, discourse analysis

Obsah

Seznam tabulek a grafů	7
Seznam zkratk.....	8
1 Úvod.....	9
2 Teoretická východiska.....	11
2.1 Veřejný problém	11
2.2 Nastolování agendy	11
2.3 Rámcování	14
2.3.1 Propojení nastolování agendy a rámcování.....	15
2.4 Diskurz.....	15
3 Dostupnost bydlení.....	17
3.1 Vývoj dostupnosti bydlení v Česku od roku 1989	17
3.2 Aktuální situace na trhu s bydlením	18
3.3 Stav dostupnosti bydlení v Česku	21
3.4 Stav dostupnosti bydlení v Praze.....	29
3.5 Stav dostupnosti bydlení v Brně	36
3.6 Stav dostupnosti bydlení v Ostravě	39
4 Metodika a data	42
4.1 Obsahová analýza	42
4.2 Diskurzní analýza	44
4.3 Data	45
4.4 Postup práce	47
5 Analytická část.....	53
5.1 Nastolování agendy dostupnosti bydlení v programech politických stran a hnutí	53
5.2 Rámcování dostupnosti bydlení v programech politických stran a hnutí	56
5.2.1 Příčina problému.....	56
5.2.2 Aktéři.....	58
5.2.3 Bližší objekt zájmu.....	61
5.2.4 Řešení.....	63
5.3 Shrnutí.....	69
6 Závěr.....	72
7 Seznam použité literatury a zdrojů	75

Seznam tabulek a grafů

SEZNAM TABULEK

Tab. 1 – Vývoj nákladů na bydlení v letech 2010–2018	28
Tab. 2 – Úspěšné politické strany a hnutí ve volbách do zastupitelstev obcí v roce 2018 v Praze, Brně a Ostravě.....	46
Tab. 3 – Kódovací kniha	50
Tab. 4 – Forma prezentace tématu dostupnosti bydlení ve volebních programech politických stran a hnutí.....	54
Tab. 5 – Pořadí zařazení tématu dostupnosti bydlení (ve formě obecně nebo specificky koncentrovaného výskytu) ve volebních programech politických stran a hnutí.....	55
Tab. 6 – Kategorie proměnné příčina problému a jejich zastoupení ve volebních programech	56
Tab. 7 – Kategorie proměnné aktéři a jejich zastoupení ve volebních programech.....	59
Tab. 8 – Kategorie proměnné bližší objekt zájmu a jejich zastoupení ve volebních programech	61
Tab. 9 a 10 – Kategorie proměnné řešení a jejich zastoupení ve volebních programech.....	63

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 – Vývoj počtu zahájených a dokončených bytů v Česku v letech 1971–2018.....	23
Graf 2 – Vývoj počtu vydaných stavebních povolení v Česku v letech 2005–2018.....	24
Graf 3 – Průměrné ceny bytů dle krajů v Kč/m ²	25
Graf 4 – Průměrné ceny rodinných domů dle krajů v Kč/m ³	26
Graf 5 – Index cen bytů a domů ve vybraných územních jednotkách za rok 2018 a 2019	27
Graf 6 – Dostupnost bydlení pro průměrnou domácnost v letech 2001–2017	28
Graf 7 – Počet zahájených a dokončených bytů v Praze v letech 2006–2018	30
Graf 8 – Nabídkové ceny bytů v Praze v letech 2005–2018 (index).....	32
Graf 9 – Počet dokončených bytů v Brně v letech 2008–2018	37
Graf 10 – Průměrné nabídkové ceny bytů v Brně v letech 2008–2018.....	38
Graf 11 – Počet dokončených bytů v Ostravě v letech 2008–2018.....	40
Graf 12 – Podíl vět (v %) ve volebním programu politických stran a hnutí odkazující na téma dostupnosti bydlení	53

Seznam zkratek

ANO	ANO 2011
ČSSD	Česká strana sociálně demokratická
ČSÚ	Český statistický úřad
IPR	Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
KDU-ČSL	Křesťanská a demokratická unie – Československá strana lidová
KSČM	Komunistická strana Čech a Moravy
NK	nezávislí kandidáti
ODS	Občanská demokratická strana
Piráti	Česká pirátská strana
SLDB 2011	Sčítání lidu, domů a bytů 2011
SPD	Svoboda a přímá demokracie
SSpP	Spojené síly pro Prahu (volební koalice TOP 09 a Starostů a nezávislých)

1 Úvod

Bydlení nepředstavuje jen komoditu rozdělovanou mezi jednotlivce a domácnosti tržním mechanismem, ale z pohledu sociální spravedlnosti je chápáno jako jedna ze základních životních potřeb. Bytová situace se podílí na tvorbě identity a životní úrovně jedince a může mít vliv na celou společnost, například v kontextu ovlivňování reprodukčních plánů. Kvalitní bydlení přináší pocit osobního bezpečí, sociální jistoty i možnosti seberealizace.

Česko prodělalo od transformace režimu v roce 1989 řadu změn, které se promítly i v otázkách dostupnosti bydlení. V posledních letech se však bydlení, respektive jeho nedostupnost, stala natolik palčivým tématem, že ho reprodukuje nejen média, ale i politické strany. Česká města bojují s nedostatkem bytů, jejich vzrůstajícími prodejními cenami i nájemným. Podle studie společnosti Deloitte musí Češi na koupi bytu o rozměrech 70 m² vynaložit více než 11 průměrných ročních platů, což je ve srovnání s ostatními zkoumanými evropskými městy nejhorší výsledek (Deloitte 2019). Průměrná cena v novostavbách přeskočila v hlavním městě 100 tisíc korun za metr, což u běžného bytu znamená ve výsledku prodejní cenu ve výši okolo sedmi milionů korun. Vzhůru jdou ceny i v jiných koutech republiky (Nádoba 2018). Neuspokojivá situace v oblasti bydlení může přinášet značná rizika a to pro rozličné skupiny obyvatel. Mladí lidé, kteří opouští školy a nejsou vybaveni finanční podporou od rodičů, mají horší šanci získat kvalitní bydlení. Nejde ale jen o mládež, na vysoké nájemné mnohdy nedosáhnou ani nositelé profesí, bez nichž se města neobejdou. Stát má v oblasti bydlení určité závazky. Jeho cílem by mělo být zajistit rovný přístup všem sociálním vrstvám společnosti k adekvátnímu bydlení, a to zvyšováním jeho fyzické i finanční dostupnosti vhodnými nástroji bytové politiky. Obce obvykle disponují nájemním bytovým fondem, který je využíván především osobami s nižšími či středními příjmy, pro něž je finančně náročnější bydlení ve vlastním nedostupné. Obecní nájemní byty mohou také sloužit jako startovní bydlení pro mladé lidi či podpořit migraci pracovních sil na trhu práce. Zastupitelstva schvalují územní plány a rozhodují tak o plochách pro případnou novou bytovou výstavbu. Svým postojem k developerům či sdílenému ubytování mohou též ovlivnit trh s nemovitostmi.

Dostupnost bydlení může být využita v předvolebním boji jako jedno z témat, na kterém si daná politická strana či hnutí bude chtít získat volební hlasy. Jelikož gesce bytové politiky spadá (mimo jiné) i pod zastupitelstvo obcí, stává se zlepšení bytové situace jedním z klíčových programových bodů v komunálních volbách. Nejedná se o populistické sledování módního tématu, bydlení je v mnoha případech nutné řešit. Daná problematika však není tak přímočará a proto je tématem několika voleb v řadě.

Hlavním cílem práce je zhodnotit zařazení a způsob prezentace tématu dostupnosti bydlení v komunálních volebních programech ve vybraných českých městech. V první řadě je třeba zhodnotit, jaký je stav dostupnosti v bydlení v Česku a ve vybraných třech městech. Zjištění, zda politické strany a hnutí zohledňují problematiku dostupnosti bydlení ve svých volebních programech, přispěje k pochopení jejich postoje k této agendě a potřebě jejího nastolení v komunální politice. Daná forma prezentace tohoto problému pomůže odhalit nejen nakolik vnímají toto téma za palčivé, ale i jaké hodnoty a ideje do prezentace dostupnosti bydlení vkládají, jak je tedy rámuje či o co usilují. Zkoumané strany a hnutí, které se úspěšně zúčastnily předvolebního boje, nestojí všechny na stejné straně politického spektra, a proto bude zajímavé porovnat je mezi sebou a odhalit případné podobnosti a odlišnosti. Stejně tak bytová situace ve vybraných městech Praze, Brně a Ostravě není totožná, zda i toto strany reflektují, bude podrobena zkoumání.

Konkrétně byly pro tuto práci stanoveny čtyři výzkumné otázky, které byly definovány následovně:

- 1. V jaké míře a formě zahrnují volební programy politických stran a hnutí téma dostupnosti bydlení?*
- 2. Shledávají politické strany a hnutí téma dostupnosti bydlení ve svých programech za významné?*
- 3. Jak se liší politické strany a hnutí ve způsobu prezentace tématu dostupnosti bydlení ve volebních programech (zmiňované problémy a řešení, prosazovaný hodnotový rámec)?*
- 4. Jak se prezentování problému dostupnosti bydlení ve volebních programech liší mezi studovanými městy?*

Pro lepší orientaci v textu bude nyní představena struktura práce, která je členěna do šesti kapitol. Nejprve jsou definována teoretická východiska, která slouží k přiblížení způsobu, jakým se dané téma stane součástí politické agendy a jakým způsobem je v ní prezentováno. Konkrétně se jedná o koncept veřejného problému, nastolování agendy, rámcování a diskurzu. Následuje kapitola věnující se dostupnosti bydlení v Česku, která přináší kontextuální informace, které jsou východiskem pro následně prováděnou analýzu. Je v ní představena nejen bytová situace v celém Česku a faktory, které ji ovlivnily, ale především stav bydlení ve třech vybraných městech. Metodická část práce seznamuje čtenáře s použitými metodami, daty a konkrétním postupem výsledné analýzy. Využito bylo kvantitativní obsahové analýzy a kvalitativní diskurzní analýzy k získání nejkomplexnějšího pohledu na prezentaci dostupnosti bydlení ve volebních programech. Na tuto kapitolu navazuje empirická část, ve které je aplikován zvolený výzkumný postup a představeny a shrnuty jeho výstupy. Komplexnější shrnutí nabízí závěr práce, který též hodnotí naplnění cílů práce a představuje nastínění možných dalších směrů studia dané problematiky.

2 Teoretická východiska

Daná část přibližuje koncepty nezbytných k pochopení postupu začlenění tématu dostupnosti bydlení do volebního programu. Definován je veřejný problém, který se prostřednictvím nastolování agendy dostává do volebních programů. Jeho prezentace bývá ovlivněna diskurzem a rámci, které dané strany/hnutí prosazují.

2.1 Veřejný problém

Čeština nemá pro anglický pojem *issue* jednoslovný ekvivalent, nejčastěji je tento termín překládán jako „*problém hodný veřejného zájmu*“ (Škodová 2008, s. 65), zkráceně jako veřejný problém. Američtí vědci Dearing a Rogers (1996, s. 3) pohlíží na *issue* jako na „*společenský problém, často konfliktního charakteru, který získal masové mediální pokrytí*“. Veřejný problém je chápán jako na věc, kterou společnost považuje za důležitou či ji znepokojuje. Často představuje hlavní téma mediálních příspěvků. Ne na každý problém je však pohlíženo jako na veřejný. Aby mohl být takto označován, musí dojít k jeho identifikaci a k vznešení požadavku na jeho řešení. Může se však stát, že chybí oponent, který odmítá uznat určitý problém za veřejný, či některé problémy jako veřejné nejsou rozpoznány, jelikož nedostanou dostatečné pokrytí v hromadných sdělovacích prostředcích (Škodová 2008). Politologové Cobb a Elder nahlíží na problém jako na něco, co je předmětem sporu. Tato (potenciálně) konfliktní povaha pomáhá učinit problém aktuálním, jelikož zastánci a odpůrci problému spolu interagují nejčastěji prostřednictvím masmédií (Dearing, Rogers 1996).

2.2 Nastolování agendy

Teorie nastolování agendy popisuje proces, při kterém dochází k stanovení priorit, jaké veřejné problémy budou považovány za důležitější než jiné. Společnost pak zaměřuje své prostředky právě na řešení těchto prioritních záležitostí. Vzniká tak určitá konkurence mezi jednotlivými navrhovateli problémů k řešení, kteří se snaží získat pozornost médií, veřejnosti či politických elit (Dearing, Rogers 1996). Agendou je pak míněna „*sada veřejných problémů uspořádaných podle důležitosti*“ (Kalvas, Váně, Štípková, Kreidl 2012, s. 5). Političtí vědci Roger Cobb a Charles Elder (1972, cit. v Dearing, Rogers 1996, s. 2) pohlíží konkrétně na politickou agendu jako na „*obecný soubor politických kontroverzí, na které bude pohlíženo s vědomím, že spadají do rozsahu legitimních obav, které si zasluhují pozornost politiky*“. Z hlediska teorie nastolování

agendy existují tři klíčové subsystémy a to média, veřejnost a politika. Tyto jednotky vytváří své vlastní agendy, které mezi sebou interagují a vytváří vzájemné vztahy.

Za předchůdce probíraného konceptu je často považován americký filozof a novinář Walter Lipmann, který se ve své knize *Public Opinion* z roku 1922 věnoval vlivu sdělovacích prostředků na veřejnost. Lipmann tvrdil, že masmédiá vytvářejí spojení mezi událostmi, které se skutečně stanou a našimi představami o nich. Teorie byla poprvé aplikována americkými vědci Maxwelllem McCombsem a Donaldem Shawem, kteří analyzovali při prezidentských volbách v roce 1968 zpravodajství masmédií a veřejné mínění v Severní Karolině. Pro svou studii si vybrali sto doposud nerozhodnutých voličů, kteří byli podle jejich názoru nejvíce ovlivnitelní informacemi z médií. Veřejná agenda voličů v otázkách kampaně byla měřena agregací jejich odpovědí na výzkumné otázky „*Co je hlavní téma dnešní doby? Jaké je téma, na které by se vláda měla soustředit?*“ (McCombs, Shaw 1972, cit. Dearing, Rogers 1996, s. 6). Hlavním motivem jejich výzkumu byla snaha potvrdit hypotézu o tom, že média určují, jaká témata voliči považují za důležitá, tedy že mediální agenda ovlivňuje agendu veřejnou (Schulz, Reifová, Köpplová 2011). Samotný termín *agenda setting* byl poprvé použit v roce 1972 v jednom z článků autorů Dearinga a Rogerse (1996). Příspěvek těchto dvou vědců přinesl nejen pojmenování a větší ukotvení teorie nastolování agendy, ale vyškolil řady dalších akademiků, kteří tento koncept dále rozvíjeli. Od počátečních výzkumů nastolování agendy došlo v průběhu let k prohloubení celého konceptu a výzkumníci se začali soustředit na nejrůznější aspekty tohoto procesu. Vytvořily se tři silné výzkumné tradice, jenž první z nich se zabývá převážně nastolováním veřejné agendy a je spojena se zmíněnými jmény výzkumníků McCombse a Shawa. Druhá výzkumná tradice se naopak zabývá procesy, kterými dochází k nastolování politické agendy (Dearing, Rogers 1996) Výraz *agenda* se začal používat na počátku 70. let i v předvolebních výzkumech a vyjadřoval pořadí (posloupnost) politických cílů. Předpokládalo se, že politické strany, popřípadě samotní politici řadí své cíle jako témata agendy podle důležitosti. Za poslední oblast výzkumu lze považovat ustanovení agendy médií (Schulz, Reifová, Köpplová 2011).

Agenda není v čase statická, ale dynamicky se proměňuje. Dané problémy mohou být vyřešeny či již nejsou tak urgentní, jako když vstupovaly do agendy; společnost si též na ně může zvyknout a nejsou vnímány jako palčivé; či se objeví jiné problémy, které jsou vnímány jako naléhavější a na ně je potřeba soustředit prostředky pro jejich řešení (Kalvas, Váně, Štípková, Kreidl 2012).

Dearing a Rogers (1996, s. 40) definují veřejnou agendu jako „*hierarchii témat ve veřejnosti v určitém časovém okamžiku*“. Skladba veřejné agendy je nejčastěji zkoumána pomocí výzkumů veřejného mínění. S pomocí specifických typů otázek se nejčastěji zjišťují problémy,

kteře respondenti považují za nejpálčivější (Kalvas, Váně, Štípková, Kreidl 2012). Politická agenda je tvořena souborem témat, kterými se v určitém období věnují politici daného územního celku. Zjištění postavení určitého tématu v politické agendě je složitější a jednotlivé postupy se mnohdy v různých výzkumech liší. Častým způsobem je sledovat, jaké nové zákony a jiná opatření jsou přijímána a z toho odvodit palčivé problémy dané společnosti. Další možností je zkoumat výši finančních výdajů určených k řešení jednotlivých problémů a z toho vyvozovat ty nejdůležitější či posuzovat čas věnovaný diskusi o daném tématu například na jednáních vlády. Používá se také analýza vládních prohlášení, dalších podobných dokumentů či volebních programů, jak tomu bude v této práci (Nečas 2013). Mediální agendu si můžeme představit jako soubor témat, kterými se v určitém časovém období zabývají masové sdělovací prostředky. Míra, jakou se tyto hromadné sdělovací prostředky věnují určitým tématům, pak ovlivňuje vnímání důležitosti daných problémů konečnými příjemci. Mediální agendu a její směr lze tedy změřit pomocí počtu zpráv věnovaných určitému tématu. Lipmann (2016) pohlíží na média jako na důležitý zdroj informací o vnějším světě. Veřejné mínění pak neodráží skutečný stav věci, ale je odrazem představ o světě, které jsou formovány právě médii. Média reálně nemohou pokrýt všechna témata, a proto často vybírají ty nejzajímavější či nejprínosnější pro dané publikum. Veřejnost pak události, které jim média předkládají, považují za důležité právě proto, že se o nich média zmiňují (Fortner, Fackler 2014).

Jak již bylo zmíněno výše, jednotlivé typy agend se mohou vzájemně ovlivňovat a společně interagovat. Podle Škodové (2008) je pozornost médií věnována problému nutnou podmínkou toho, aby se stal veřejným. Jakmile je veřejný problém nastolen ve veřejném mínění, odtud se dále dostává do politické agendy. Buď je do ní prosazen skrze zájmovou skupinou či je nastolen některým ze zákonodárců. Nové veřejné problémy se též v politické agendě mohou objevit s příchodem nové politické reprezentace, která může mít jejich řešení jako součást předvolebních slibů. Jakmile se veřejný problém stane součástí politické agendy, následný politický proces, přes který musí projít, by měl dojít k implementaci politik k jejich řešení. Například politické strany se pro získání podpory (nutné k zvolení) obrací už ne tak často na všezahrnující ideologie (které v posledních desetiletích voliče až příliš neupoutají), ale právě na konkrétní témata, která (resp. jejich vyřešení) vnímá volič v daném okamžiku jako palčivá či společensky důležitá. Voliči stranám přisuzují kompetence k jejich úspěšnému řešení, jelikož strany mohly tyto schopnosti předvést v minulosti či využívají vhodné přesvědčovací prostředky. Politické strany také mohou do předvolební soutěže vstupovat s předem připraveným souborem témat, která jsou vnímána jako palčivá. Strany pak mezi sebou nesoutěží jen o co největší kompetence a obraz nejužitečnějšího aktéra (pro voliče), ale mohou usilovat i prosazení svých vlastních témat (Eibl 2007).

2.3 Rámcování

Ačkoliv se jedná o termín sociologický, našel si pevné místo v lingvistice a nedávno i v mediálních studiích a politologii. Rámcování je přítomné v každé reprezentaci reality. Odkazuje na způsob, jakým jsou události a problémy organizovány a jaký je jim dáván smysl, zejména médií, jejich zástupci a publikem (Reese 2003). Klíčovými pojmy je v tomto procesu výběr určitých prvků a významnost (Šašek, Tejkalová 2013). Teoretická vymezení procesu rámcování se v průběhu let odlišovala. První ucelenou konceptualizaci tohoto pojmu představil v publikaci *Frame Analysis* z roku 1974 americký sociolog Goffman. Rámec popsal jako organizaci skutečnosti či interpretační schéma, které je produkováno určitým diskurzem a následně sdíleno jeho účastníky. Podotkl, že jedinec se ve svém každodenním životě vypořádává s množstvím různých situací a při snaze o jejich pochopení využívá jeden nebo více rámců (Goffman 1974). Rámce pomáhají jedinci interpretovat události, tj. zasadit danou událost do kontextu a určit její význam (Škodová 2008). Zvolení rámce vždy znamená i výběr pozice mluvčího a osob, které budou v dané události/problému vystupovat. V jednom z prvních shrnujících textů o procesu rámcování shledává Entman (1993), že rámovat znamená vybrat některé aspekty pozorované reality a udělit jim větší význam. V podání Goffmanových následovníků, sociologů Benforda a Snowa, rámec odpovídá interpretačnímu schématu, které zjednodušuje a zestručňuje vnější svět prostřednictvím zašifrování různých objektů, situací, událostí, zkušeností a sekvencí různých akcí na základě aktuálních nebo předchozích okolností (Snow, Benford 1992, cit. v Huleja 2011). Podle Reese (2003) jsou rámce organizační principy, které jsou sociálně sdílené a trvalé v čase, a které fungují symbolicky, aby významně strukturovaly sociální svět. Vyzdvihnutím některých aspektů vzroste jejich význam a následně jsou použity ke konstrukci významu o určitém problému či události. Růstu významu lze docílit několika způsoby, například vhodným umístěním nebo opakováním dané události, avšak téma či problém může nabýt významu pouze tím, když zapadne do schémat vytvořených u publika. Stejně tak jako jsou některé prvky vyzdvihnuty, jiné jsou naopak opomíjeny (Škodová 2008). Ačkoliv se může jednat o záměr, například v případě, že některá ze součástí řetězce, který ovlivňuje výslednou podobu mediálních výstupů (redaktor, editor, vydavatel atd.), chce oné události dodat určitý význam, k rámcování může dojít i neúmyslně a zcela přirozeně při uplatňování selektivních postupů při tvorbě či editování zprávy o dané události/problému (Šašek, Tejkalová 2013).

Rámcování má velký význam i v politické komunikaci a zprávách o politickém dění, jelikož rámce ovlivňují postoj veřejnosti (tedy potenciálních voličů) k určitým politickým událostem. Uvědoměli politici rámcují svou komunikaci tak, aby případné voliče získali na svou stranu. Typické je například soupeření vládnoucí a opoziční strany. Zároveň politici hledající podporu

musejí soutěžit nejen sami se sebou, ale mnohdy i s novináři prostřednictvím rámců ve zprávách o politickém dění. Rámcování v předvolebním období má vliv zejména na nerozhodnuté voliče či voliče, kteří nepreferují jednu konkrétní stranu (Šašek, Tejkalová 2013).

2.3.1 Propojení nastolování agendy a rámcování

Podle některých výzkumníků teorie nastolování agendy do sebe v průběhu času zahrnuje jiné koncepty a její druhý stupeň má být spojen právě s rámcováním. Rámec je v tomto pojetí chápán jako atribut, ale ne všechny atributy jsou zároveň rámci. Rámce mají schopnost vytvářet vzorce, strukturovat a v důsledku toho určovat dominantní perspektivu na danou problematiku (Kalvas, Váně, Štípková, Kreidl 2012).

Rámcování ovšem klade větší důraz na příčinné zdůvodnění. Předmětem výzkumu v teorii rámcování je rámec komunikátora, v případě nastolování agendy se pozornost zaměřuje na přenos významnosti mezi textem a příjemcem. Jedním z nejdůležitějších rozdílů mezi těmito dvěma koncepty je fakt, že nastolování agendy užívá kvantitativní metody, zatímco v případě rámcování se uplatňují kvalitativní postupy (Škodová 2008).

2.4 Diskurz

S konceptem rámcování souvisí pojem diskurz a Škodová (2008) tuto souvislost objasňuje. Na rámce je možné pohlížet dvěma způsoby, za prvé jako na interní, fungující v myslích individuí a za druhé jako na externí, nacházející se v diskurzu. Na rámcování pak můžeme nahlížet jako na strategii či prostředek konstrukce daného diskurzu, nebo jako na vlastnost diskurzu samotného. Souvislost mezi rámcováním a diskurzem vidí i výše zmíněný Goffman (1974), jenž na rámec pohlíží jako na interpretační schéma, které je produkováno určitým diskurzem.

Pokud si pro termíny *discoure* či *discours* najdeme jazykové mutace, často získáme výrazy jako vyprávění, rozhovor, diskuse či rozprava o nějakém tématu. V rámci lingvistiky označoval pojem diskurz původně jazykové útvary nad úrovní věty, postupně získal svůj význam i v rámci současné sociální teorie. Společným významem je, že jde o verbalizované vědění, které je sdíleno (Vávra 2006). To je však velmi obecné vymezení a dosud neexistuje jasná shoda o tom, co diskurz přesně je a jak jej analyzovat. Různé perspektivy mohou nabízet své vlastní návrhy a do určité míry tak soutěžit o to, aby si pojmy diskurz a diskurzní analýza přizpůsobily svým vlastním definicím. Jørgensen a Phillips (2002) definují diskurz jako „specifický způsob

mluvení a rozumění světu (nebo jeho aspektům)“. Homoláč (2006, cit. ve Vašát 2008, s. 102) hovoří o diskurzu jako o „užívání jazyka, eventuálně dalších znakových systémů členy dané společnosti, respektive jejich jistou skupinou v určité oblasti společenského života a/nebo v komunikaci o určitém tématu“. Podle Hajera (1995, s. 44) lze na diskurz nahlížet jako na „soubor myšlenek, konceptů a kategorizací“. Ty jsou vytvářeny a transformovány konkrétní sadou postupů a prostřednictvím nichž je dán význam fyzické i sociální realitě. Rysem diskurzu není konzistentnost, ta je závislá na institucionálním prostředí a nelze ji dobře předpokládat. Žádný diskurz není uzavřená entita, spíše se neustále transformuje prostřednictvím kontaktu s jinými diskurzy. Jørgensen a Phillips (2002) předkládají v souvislosti s definicí diskurzu myšlenku, že jazyk je strukturován podle různých vzorů, kterými se lidé řídí, když se účastní různých oblastí společenského života, viz lékařský diskurz či politický diskurz. Diskurzní analýza (viz níže) pak tyto vzorce analyzuje. Jazyk je nástroj, který vytváří sociální svět.

Diskurz odráží pomocí jazyka mínění jedinců, čímž upevňuje sociální konstrukty. Jazyk je vnímán jako prvek, který má vliv v procesu sociální konstrukce reality. Diskurz nezahrnuje jen sdělení (text), ale i mluvčího (autora), adresáta sdělení a bezprostřední (nebo i rozsáhlejší) situační kontext, bývá tak definován jako integrovaný celek textu a kontextu (Trampota, Vojtěchovská 2010).

Současní teoretici diskurzní analýzy často vychází z novodobého pojetí diskurzu filozofa a sociologa Michela Foucaulta, podle něhož je diskurz anonymní a v rámci určité epistémé (pole poznání) prostupuje všemi populárními, vědeckými, literárními a dalšími texty (Trampota, Vojtěchovská 2010).

3 Dostupnost bydlení

Každý jedinec na světě má nárok na patřičné ubytování, toto právo jako základní existenční potřebu označila například i Všeobecná deklarace lidských práv Spojených národů v roce 1948 (UN 1948). Místo bydliště, úroveň a způsob bydlení ovlivňuje formování člověka a uspokojování jeho biologických i sociálních potřeb. Příslušné bydlení by mělo splňovat hned několik kritérií, ať už jde o ochranu před nepříznivými vlivy okolí (počasí, kriminální jevy atd.), místo k rodinnému životu a odpočinku, či prostor pro navazování vztahů se sousedními jedinci (Baková, Hlaváč, Rektořík, Vališ 1997). Adekvátní kvalita bydlení nebo atraktivní adresa bydliště může přispět k zvýšení sociálního statusu jednice ve společnosti a posílit tak (nejen) jeho životní úroveň. Nelze opomenout ani finanční význam bydlení. Výdaje na nové bydlení či jeho rekonstrukci vyžadují investice a zároveň jsou zdrojem příjmů, respektive pracovních příležitostí. Rovněž lze nemovitosti považovat za jeden ze způsobů investování peněz. V zájmu vlády každé země by měla být snaha zajistit rovný přístup k přiměřenému bydlení, a to pomocí zvyšování fyzické i finanční dostupnosti bydlení a jeho kvality pro všechny sociální vrstvy společnosti. Jen tím bude podpořen příznivý populační, politický, sociální či ekonomický vývoj země bez růstu sociálních nerovností (Zykmundová 2013).

3.1 Vývoj dostupnosti bydlení v Česku od roku 1989

Dostupnost bydlení po roce 1989 vycházela z nastoleného stavu komunistické vlády úřadující od roku 1948 a centrálně plánovaného hospodářství. Zavedené poměry (dominance státní výstavby, stejně vysoké nájemné v různých regionech, nedostatečná kvalita aj.) byly po sametové revoluci neudržitelné, vláda po roce 1990 sáhla po deregulačních opatřeních, což mělo za následek růst cen nemovitostí až o stovky procent v průběhu následujících deseti let (Sovová 2018). Prvním krokem v procesu transformace bydlení byla restituce bytového fondu, tedy navrácení majetku, který byl konfiskován nebo přešel do vlastnictví státu v období od února 1948 do ledna 1990 za okolností nevhodných pro původní majitele. Většina majetkových převodů byla dokončena do roku 1993, restituce se týkala přibližně 7 % bytového fondu, avšak například v centru Prahy bylo restituováno až 70 %. Druhou nejvýznamnější veřejnou intervencí v oblasti bydlení po roce 1989 byla privatizace veřejného bytového fondu. Každá obec si mohla stanovit vlastní model privatizace, jeho načasování či úrovně prodejních cen. Hlavní privatizační strategií se stal prodej obecních bytů stávajícím nájemníkům. Objevila se však řada rozdílů, například někteří nájemníci čekali na privatizaci řadu let, jiní si mohli koupit byty relativně brzy. Rozdíly byly i v prodejních cenách, někde byla možnost koupit si

byty velmi levně, jinde se cena za jednotku blížila k cenám tržním. Výsledkem těchto dvou procesů byla skutečnost, že po roce 1990 razantně narostl podíl vlastnického bydlení, který byl ještě podpořen bytovou politikou upřednostňující podporu tohoto bydlení a rychlým rozvojem hypotečního financování, zejména po roce 2005 (Lux 2011). Také byly zavedeny některé nové nástroje bytové politiky jako je stavební spoření, hypoteční úvěry a příspěvek na bydlení (Poláková 2006). Nástup tržní ekonomiky pomohl postupně zvýšit nabídku volných bytů, dlouhou řadu let ale žilo Česko s dvojí kategorií nájemníků. Držitelé smlouvy na byt z dob komunistického režimu platili často zanedbatelné nájem v porovnání s těmi, kteří si byt opatřili na nově se rozvíjejícím trhu (Švehla 2019). Tyto mnohdy nespravedlivé poměry byly ukončeny s přijetím deregulačního zákona z roku 2006, který přinesl odstranění dlouhodobé cenové deformace v oblasti nájemního bydlení (tj. deregulované nájemné mělo být srovnáno s úrovní tržního nájemného). Tato situace se týkala zhruba 750 tisíc bytů, tedy jedné pětiny všech trvale obydlených bytových jednotek (MMR 2009). Deregulace nájemného byla novelizací prodloužena na šest let a po jejím skončení byl aktualizován občanský zákoník. Nájemné se nyní určuje na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem (Keřková 2013). Od změny režimu v letech 1989–1990 představovala globální ekonomická krize z konce roku 2008 nejvýznamnější ekonomický šok, který zasáhl postsocialistické státy. Na rozdíl od USA, nebyla krize na trhu bydlení a hypotečních úvěrů důsledky selhání hypotečních trhů nebo cenových bublin, ale byla způsobena globální ztrátou důvěry ve finanční sektor. V porovnání s ostatními evropskými zeměmi však byly dopady hospodářské krize na trh s bydlením v Česku relativně mírné, nedošlo například k dramatickým propadům cen bytů či vzrůstu dlužníků neschopných splácet úvěry spojené s bydlením (Lux 2011).

3.2 Aktuální situace na trhu s bydlením

Je nezbytné zmínit důvody a okolnosti, ze kterých vyplývá současná situace na trhu s bydlením. Tomuto tématu se v posledních letech věnovalo nejen mnoho mediálních článků, ale i akademických prací či odborných studií. Řada důvodů se v jednotlivých textech opakuje, někteří autoři však přicházejí s novými příčinami, proč je stav na realitním trhu takový, jaký je. Níže jsem vybrala některé z příčin, které definují, proč v posledních letech došlo v Česku k růstu cen nemovitostí a špatné fyzické dostupnosti bytových jednotek pro potenciální zájemce.

Vyšší poptávka po bytech přirozeně nastala po opadnutí ekonomické krize v letech 2013 až 2015. Ti, kteří koupi bytu odkládali, začali nyní nakupovat. V posledních desetiletích tak docházelo k tzv. střídání extrémů. Období konjunktury (2006–2009) vystřídal období

nedůvěry v budoucnost (2010–2013) a následně po roce 2015 opět další konjunktura. To vyvolává extrémní řešení potřeby při pořizování bydlení (koupit byt, dokud ještě můžu), nebo naopak masivní odkládání koupě (Česko v datech 2018). V Česku byla v posledních letech velmi nízká nezaměstnanost a lidé se příliš nebáli své peníze utrácet. S růstem mezd v posledních letech a vyšší možností odkládat si peníze stranou, si občané mohli snadněji dovolit pořízení vlastní nemovitosti, i když nákup často realizovali na hypoteční úvěr. Ušetřené peníze se nevyplatilo díky snižování úrokových sazeb ukládat do banky, kde by byly inflací znehodnoceny. Finančně zajištění lidé pak hledali, do čeho sumy peněz investovat a koupě nemovitosti se nabízela jako jedna z možností, což dále přispělo k růstu cen těchto statků. Zároveň je tento investiční nástroj dobře dostupný také pro zahraniční investory, kteří do nemovitosti uloží peníze a mohou jí dále pronajímat například přes Airbnb. Na trhu s těmito statky se též mohou objevit překupníci, kteří nemovitosti nakoupí a poté je obratem prodají za vyšší cenu. Tyto modely obchodování se většinou týkají především hlavního města Prahy. Vliv na růst cen nemovitostí měla i samotná dostupnost hypotečních úvěrů. Až do roku 2015 byly banky schopné půjčit žadateli o hypoteční úvěr téměř sto procent ceny nemovitosti. Úrokové sazby hypoték se výrazně snížily (dosahovaly historického minima), hypotéky se tak staly pro lidi relativně levné a dostupné. V roce 2015 však Česká národní banka stanovila maximální objem výše zadlužení k ročnímu příjmu neboli DTI (*debt-to-income*). Hodnota DTI byla stanovena na 9, tedy výše hypotéky žadatele by neměla překročit devítinásobek ročního příjmu. Dále byl sledován poměr sumy splátkových závazků k příjmům neboli DSTI (*debt service-to-income*), který nesmí přesáhnout 40 % (Krček, Smetanková 2019).

Problémem je i samotná nabídka na trhu s nemovitostmi, jelikož v posledních letech poptávka převyšuje nabídku. Nové byty se staví příliš pomalu a za vyšší ceny, než si mohou středně příjmové rodiny dovolit. Díky složitosti získat stavební povolení či vykoupit nové pozemky, se výstavby bytů prodlužují a vzniká tak méně nových nemovitostí, než kolik je na kýženém trhu potřeba (Rod a kol. 2019). Za posledních deset let se doba povolování výstavby nových bytů prodloužila z běžných dvou až tří let na současných osm až deset let (Moniová 2019). Hudeček (2019) zmiňuje, že postupné změny ve stavebním právu a správním řádu udělaly legislativní prostředí natolik složité, že může docházet k obstrukcím ve stavebnictví a neadekvátnímu zpomalení schvalování projektů. V této souvislosti lze též zmínit některé administrativní překážky, které schvalovací procesy zpomalují, například nedodržování správních lhůt na straně úřadů, požadavky na doplňování dalších podkladů nad rámec striktně vyžadovaných zákonů a vyhláškami či zásahy dalších zainteresovaných správních orgánů (oborů životního prostředí, památkové péče atd.). Samotnou kapitolou je průběh a délka případného odvolacího řízení. Vliv na dostupnost bydlení má i řada politických překážek, jde zejména o problémy se změnami a úpravami územního plánu, jednání s lokální

politickou reprezentací a plnění jejich požadavků na změny a úpravy daného projektu. I v tomto případě chybí dostatečná opora v právním prostředí, která by zajistila, že následný povolovací proces bude bez překážek. Stavební úřady, které jsou umístěny v budovách samosprávných celků, můžou být skrytě ovlivněny při rozhodování právě ze strany samosprávné části takového úřadu. Dalším problémem může být i skutečnost, že politické vedení (orgány samosprávy) je veřejností konfrontováno s určitou politickou odpovědností za rozhodování stavebního úřadu, tj. zda nějaká stavba či projekt bude na daném území povolena či nikoliv. Stavební úřad, který má nestranně o dané stavbě (projektu) rozhodnout, se pak dostává pod jistý společenský tlak. Proces schvalování může být též zpomalen jednotlivými výbory a komisemi při městských částech, kteří ačkoliv mají většinou jen poradní hlas, tak mohou fakticky bránit zahájení výstavby či posouvat proces schvalování (Hudeček 2019). V praxi se kýžené problémy projevily po komunálních volbách v roce 2014, kdy se v Praze a Brně k moci dostala anti-developersky laděná politická reprezentace, která nenapomohla zrychlení schvalovacích procesů. Na místech s vysokou poptávkou pak následně došlo k vyprodání trhu s byty (Česko v datech 2018).

V čase se zvýšilo daňové zatížení, kterým stát zabezpečuje koupi bytu. Sazba DPH stoupla z 5 % na 15 %, případně i na 21 %, což v souvislosti s nárůstem cen znamená výrazně vyšší daňovou zátěž. Kromě tohoto faktoru zasahoval stát do trhu s byty různými regulacemi, restrikcemi či změnami, které krátkodobě ovlivňovaly zejména stranu poptávky. Jejich výsledkem často bylo, že potenciální kupující byli podněcováni k tomu, že je třeba koupit nemovitost „ted’ nebo nikdy“. Roček (Moniová 2019) i portál Česko v datech (2018) zmiňují zejména situaci v roce 2007, kdy ministerstvo financí avizovalo zvýšení ceny DPH, neuvedlo však jak velká daňová změna to bude. Pramenící nejistota z čekání vyústila ve snahu koupit levně, než se zvýší DPH, což posléze vedlo ke zvýšení poptávky po koupi bytů, která nakonec vedla k snížení nabídky volných bytových jednotek. V roce 2016 se pro změnu zpřísnily podmínky pro poskytování hypoték či došlo ke změně daně z nabytí nemovitosti. Opět mohla být viděna zvýšená poptávka po volných bytech.

Ke všem výše popsaným trendům se v posledních letech přidaly i další významné prvky. Na růst cen bytů má vliv nedostatek stavebního materiálu i pracovní síly. S tímto problémem se potýká od roku 2018 nejen Česko, ale i celá Evropa. S tím, jak se zvyšují mzdy a začala stoupat poptávka po bytech, rostou také náklady na pracovní sílu, jenž se uplatňuje v různých pozicích související s výstavbou až konečnou kolaudací. Developeři tak mají společně s dražším stavebním materiálem mnohem vyšší vstupní náklady a dochází k začarovanému kruhu, jehož výsledkem je mimo jiné růst cen. Nezvyšují se jen ceny nemovitostí, ale i jejich nájemné. Cena nájemného stoupla i proto, že se zpřísnily podmínky pro získání hypotečního úvěru (Krček,

Smetanková 2019). I samotnou privatizací z 90. let 20. století došlo v Česku k extrémní situaci, kdy se více než tři čtvrtiny bytů nyní nachází v soukromém vlastnictví. Stát a obce tak de facto ztratily schopnost regulovat růst cen nájmu a zároveň samy nemohou nabídnout alternativní bydlení. Praha měla na počátku 90. let téměř 195 tisíc obecních bytů, v roce 2018 již disponovala pouze 30 tisíci byty (Samec, Lamač 2018). Samotnou kategorií je i boom sdíleného ubytování, který ovlivňuje trh s nemovitostmi zejména v Praze. Levné hypoteční úvěry z dřívějších let tak mohly být využívány k tomu, aby si lidé koupili další nemovitost na pronájem. Problém nastává v případě, když podobnou strategii volí i velké investiční společnosti či fondy, kteří mají kapitál na to, aby nakoupily ne jednotky, ale stovky až tisíce bytů. Počet bytů pronajímaných přes Airbnb je pak vyšší než počet bytů ve správě Magistrátu hlavního města (Samec 2018).

Roček (Moniová 2019) dále dodává, že stav na trhu s bydlením ovlivňuje i současná demografická situace Česka. Lidem narozeným během (po)válečného babyboomu (v období 1939–1947 se narodilo téměř dva miliony dětí) se významně prodloužil věk dožití, a jejich potomkům, tzv. Husákovým dětem se pro změnu protáhla doba, kdy zakládají rodiny. Objevuje se proto více jedno nebo dvoučlenných domácností. Zároveň se od druhé světové války zvýšila rozvodovost na hodnoty okolo 50 % a lidé přestali bydlet v jedné bytové jednotce společně s jinými generacemi. To vše vytváří tlak na větší počet bytů, než bylo potřeba v minulosti.

3.3 Stav dostupnosti bydlení v Česku

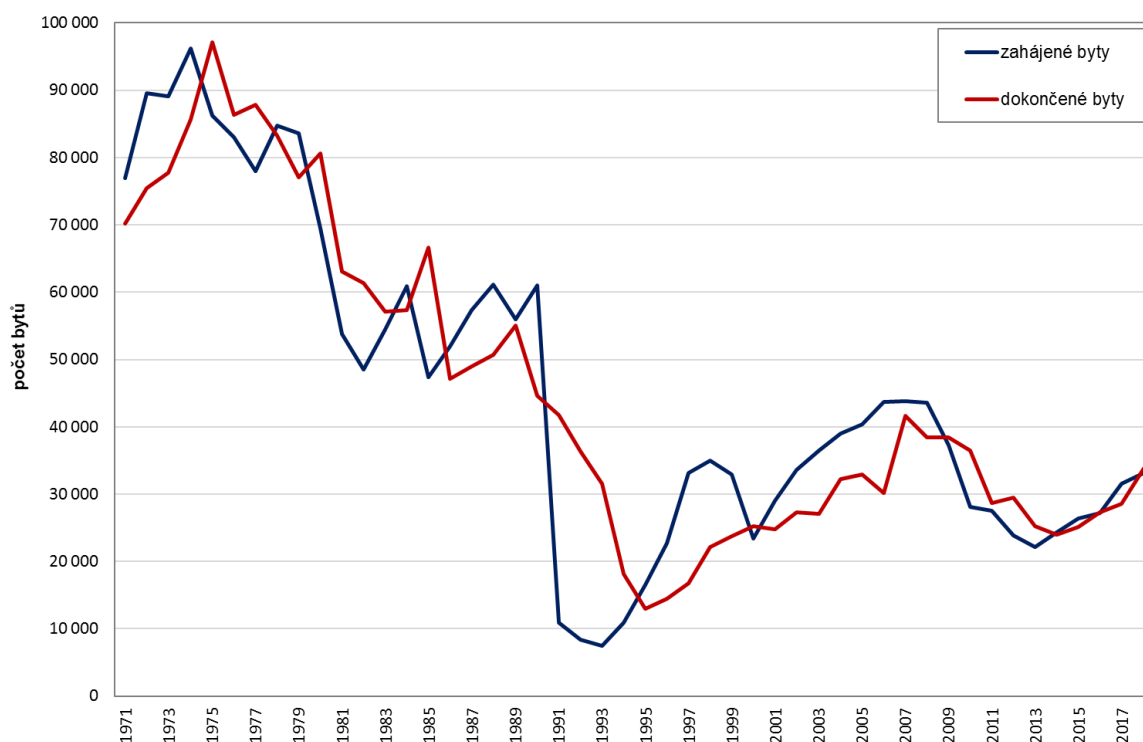
Struktura a kvalita bytového fondu může být považována za jeden z indikátorů kvality života a rozvoje území. Charakter a způsob bydlení se v různých etapách společnosti lišil a byl ovlivňován nejen lokálními odlišnostmi, ale i celospolečenským vývojem a směřováním společnosti a státu (Kopecká, Jíchová 2015). Podle definitivních výsledků Sčítání lidu, domů a bytů 2011 (SLDB 2011) zahrnoval bytový fond Česka celkem 4 756 572 bytů, z nichž bylo 86 % obydlených. Na 1 000 obvykle bydlících obyvatel tak připadalo 456 bytů. Pokud srovnáme tento ukazatel s vybranými evropskými zeměmi, zjistíme, že v Belgii či Německu přesahují hodnoty 400, v Bulharsku, Španělsku dokonce 527, respektive 540. V evropském srovnání je na tom hůře například Slovensko (360) či Polsko (341). Z obydlených bytů bylo 56 % (2 294 250) užíváno jejich vlastníky či vlastníky domů, 22 % (920 405) užívali nájemníci. Zbylé byty připadly na družstevní bydlení (9 %) a 3 % bytů se kategorizovalo jako jiné bezplatné užívání bytů (tj. bylo užíváno např. blízkými osobami vlastníků). Z šetření Eurostatu z roku 2017 opět vyplynulo, že v Česku nájemní bydlení využívá 22 % domácností, což je

výrazně pod průměrem EU-28 (31 %). V Evropě si v tomto ohledu nejlépe vedlo Německo (49 %), Rakousko (46 %) a Dánsko (38 %). Občané Rumunka (3 %), Chorvatska (10 %) a Slovenska (10 %) naopak využívali nájemní bydlení nejméně (MMR 2019a).

Statistiky Českého statistického úřadu (ČSÚ) o zahájených (povolených) a dokončených (zkolaudovaných) bytech dávají v delší časové řadě informaci o počtu bytů, které se podařilo přes legislativu dostat do fáze realizace. Je třeba brát v potaz časový posun mezi zahájenými a dokončenými byty. Jen byty, které byly zahájeny, mohou být později dokončeny a může u nich dojít k obchodní transakci mezi prodávajícím a kupujícím. Od vydání stavebního povolení do doby kolaudace však může být, například změnou stavby před dokončením, investorem upraven počet bytů (např. rozdělení větších bytů na menší s ohledem na situaci na trhu). Proto se nemusí počet zahájených a dokončených bytů v jednom projektu shodovat (Červninka 2016). Dlouhodobý vývoj bytové výstavby je ovlivněn řadou historických událostí a celospolečenských procesů.

V roce 2018 bylo v Česku dokončeno 33 868 bytů, zhruba o pět tisíc více než v roce předchozím (Graf 1). Jedná se však asi jen o polovinu oproti tomu, co se postavilo v roce 1989. Zatímco výstavba bytů v rodinných domech stoupla za tu dobu zhruba o desetinu (v důsledku uvolnění trhu), dokončených jednotek v bytových domech ubylo o celých 70 %. Vrchol stavební aktivity zažilo Česko v 70. letech minulého století, kdy bylo vystavěno více než 80 tisíc bytů ročně. Intenzita bytové výstavby tak výrazně překračovala tehdejší evropský průměr. První výraznější propad v počtu zahájených a dokončených bytů postihl Česko po roce 1989, kdy se stát přestal angažovat ve výstavbě a postupně ho nahrazovali soukromí developři. Ztrátovost státních podniků již nedovolila podporovat finančně náročnou bytovou výstavbu. Počátkem 90. let tak stát pouze dofinancoval výstavbu rozestavěnou v 80. letech (Klíma 2010). Druhý významnější (i když mírnější) propad v úrovni zahájených a dokončených bytů nastal po roce 2008 vlivem hospodářské krize a od té doby se výstavba bytů nedostala na úroveň před touto recesí. V roce 2018 byla zahájena výstavba 33 121 bytů, což oproti roku 2017 představovalo 5% nárůst a jednalo se tak již o pátý růst v řadě. Většinu zahájených bytů tvořily byty v rodinných domech realizujících se převážně mimo hlavní město (Česko v datech 2018).

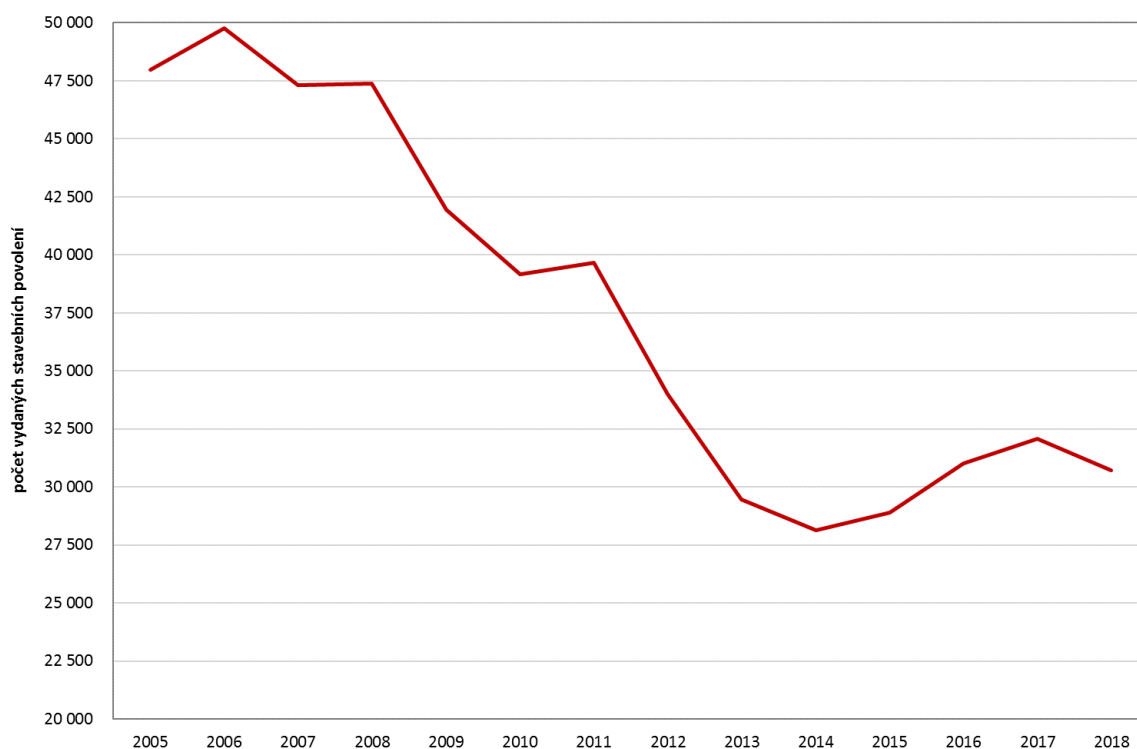
Graf 1 – Vývoj počtu zahájených a dokončených bytů v Česku v letech 1971–2018



Zdroj: MMR 2019b, vlastní zpracování

Vývoj vydaných stavebních povolení pro bytové domy od roku 2005 představuje klesající trend (Graf 2). I v roce 2018 jejich počet meziročně klesl. Stavební úřady vydaly celkem 81 174 stavebních povolení, což představuje meziroční pokles o 3,6 %. Stavební povolení poklesla pro výstavbu bytových (o 4,3 %) i nebytových budov (o 7,7 %). Lehce vzrostla pouze povolení na novou bytovou výstavbu (o 0,5 %). Středočeský kraj s 16 471 povoleními (podíl 20,3 %), Jihomoravský kraj s 8 648 (10,7 %) a Moravskoslezský s 7 459 povoleními (9,2 %) se z jednotlivých krajů nejvíce podílely na celkovém počtu vydaných stavebních povolení za rok 2018 (MPO 2019).

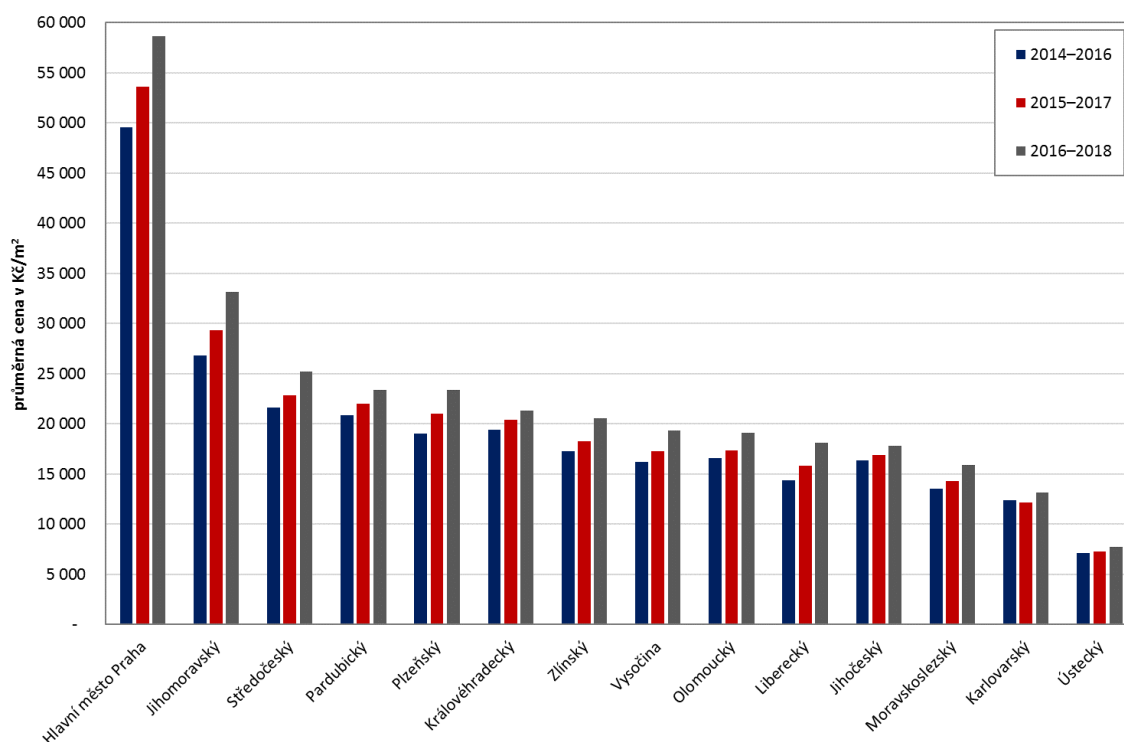
Graf 2 – Vývoj počtu vydaných stavebních povolení v Česku v letech 2005–2018



Zdroj: MMR 2019b, vlastní zpracování

Ceny bytů rostou v krajských městech rovnoměrným tempem přibližně od počátku roku 2015. Podle analýzy z portálu Česko v datech (2018) vzrostla průměrná realizovaná prodejní cena na konci roku 2015 o 10 % oproti roku předešlému. Na konci roku 2016 pak byla cena bytů na 125 % úrovně roku 2014, o rok později již to bylo 140 %. V Praze a Brně se průměrná cena 1 m² vyšplhala v tomto období přes 50 tisíc Kč, na Praze 1 dokonce přes 135 tisíc Kč (zde je ovšem specifická situace v tom, že značný podíl zájemců byty kupuje jako investici s potenciálem pronajímání přes Airbnb nebo jiné komerční využití). Na druhou stranu i ve městech (např. Mostě a Chomutově), kde ke konci roku 2017 stály byty pod 10 tisíc Kč za m², cena nemovitostí dále roste. Obecně lze říci, že mezi koncem roku 2014 a 2017 vzrostly ceny bytů ve všech výzkumem sledovaných lokalitách (tj. sídlech nad 10 tisíc obyvatel), nejvíce pak v okrese Plzeň-jih (na dvojnásobek), Domažlicích a Teplicích (o více než 70 %). Na krajské úrovni nalezneme nejvyšší ceny bytů v Praze, Jihomoravském a Středočeském kraji, naopak nejlevnější bylo v posledních letech v Ústeckém a Karlovarském kraji (Graf 3).

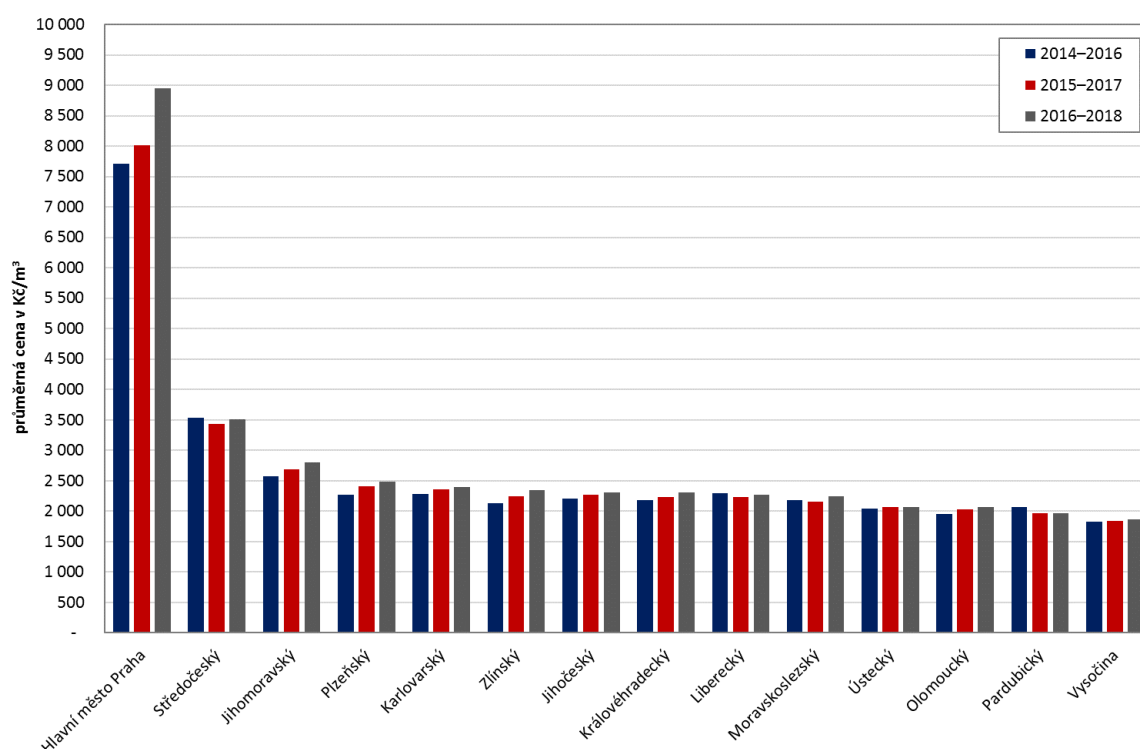
Graf 3 – Průměrné ceny bytů dle krajů v Kč/m²



Zdroj: ČSÚ 2019a, vlastní zpracování

„Realitní horečka“ nezachvátila v posledních letech jen trh s byty, ve většině krajů rostly i ceny rodinných domů (Graf 4). Nejvyšší nárůst bylo možno pozorovat v hlavním městě, kde se cena za m² zvýšila během tří let až o 1 200 Kč. Nejdražší rodinné domy nalezneme kromě Prahy i ve Středočeském a Jihomoravském kraji. Naopak nejlevnější rodinné domy vykazovala Vysočina a Pardubický kraj, což je změna oproti bytům, jejichž cena v Pardubickém kraji patřila k těm nejvyšším.

Graf 4 – Průměrné ceny rodinných domů dle krajů v Kč/m³



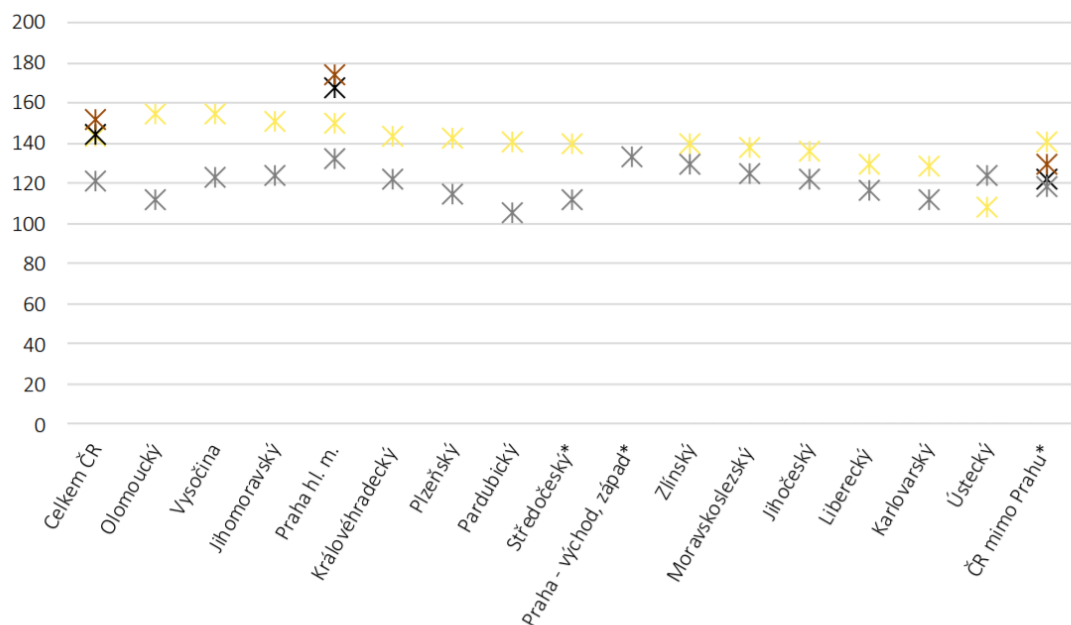
Zdroj: ČSÚ 2019a, vlastní zpracování

Použití indexu cen bydlení (*house price index*) dokáže dobře srovnat průměrné ceny bytů v daném regionu, městě či státu. Index má však svá omezení, neodráží například výši mezd v dané oblasti či dobu, za kterou obyvatelé byt splatí (Krček, Smetanková 2019). Podle tohoto indexu dosáhly ceny bytových nemovitostí v Česku vrcholu v roce 2008, poté lehce stagnovaly a k růstu se vrátily až v roce 2016, a to o 7,2 % oproti roku 2015, a v roce 2018 již to bylo o rovných 30 % oproti roku 2015. V mezinárodním srovnání podobný růst cen nemovitostí zaznamenaly v posledních letech i Irsko, Portugalsko, Litva nebo Maďarsko (MMR 2019b).

Index cen realizovaných bytů je počítán z databáze Ministerstva financí ČR, která obsahuje údaje z daňových přiznání k dani z převodu nemovitosti. Jedná se tedy o reálné, skutečně zaplacené ceny. ČSÚ poskytuje tuto statistiku za Prahu, jednotlivé kraje i celé Česko (Graf 5). Cena bytů je zaindexována k roku 2010 (tj. 2010 = 100). Od roku 2010 se index cen bytů zvedl nejvíce v Olomouckém kraji (155), na Vysočině (154), v Jihomoravském kraji (151) a v Praze (150). Nejméně se zvyšovaly ceny bytů v Ústeckém kraji, kde index cen bytů dosáhl hodnoty 108. Index cen nabídkových bytů pracuje se čtvrtletními odhady nabídkových cen a data jsou dostupná pouze za ČR, Prahu a území mimo Prahu. Ceny realizovaných bytů v Praze nejrychleji nerostly, zato se dramaticky zvýšily ceny nabídkových bytů. Tento trend byl potvrzen i v roce 2019, ve kterém index nabídkových cen bytů v hlavním městě přesáhl hodnoty 170. Index cen

domů v porovnání s indexem cen bytů vzrostl méně. Nejvyšší hodnoty vykazoval v roce 2018 v Praze a okresech Praha-východ a Praha-západ (133), dále ve Zlínském (130) a Moravskoslezském kraji (125). Nejméně se zvýšil v Pardubickém kraji (106). Ústecký kraj je jediným krajem, ve kterém se index cen domů zvýšil více než index cen bytů (Krček, Smetanková 2019).

Graf 5 – Index cen bytů a domů ve vybraných územních jednotkách za rok 2018 a 2019



Legenda: * - index cen bytů v roce 2018, X - index cen domů v roce 2018, X - index cen nabídkových bytů v roce 2018, X - index cen nabídkových bytů v roce 2019

*Pro index cen bytů jsou data u Středočeského kraje rozděleny na Středočeský kraj a okresy Praha—východ, západ. Obdobně je hodnota indexu pro ČR mimo Prahu uvedena bez okresů Praha—východ a západ.

Zdroj: Krček, Smetanková 2019

Jedním z cenných výsledků každoročního šetření Životních podmínek domácností jsou údaje o finanční náročnosti bydlení. Význam jejich sledování spočívá mimo jiné v tom, že náklady spojené s bydlením bývají zpravidla pro domácnosti nejvýraznější položkou rodinného rozpočtu. Výdaje na bydlení domácností činily měsíčně v roce 2018 v průměru 5 706 Kč, což z čistých příjmů domácností představovalo 15,9 % (tab. 1). Do těchto výdajů se zahrnuje nájemné či úhrada za užívání bytu, platby za dodávky energií, vodné a stočné a další platby spojené s bydlením. Do této kategorie naopak nespádají náklady na pořízení bydlení, splátky hypotéky či úvěru na dům nebo byt. Neúplné domácnosti s jedním rodičem a jen závislými dětmi měly výdaje na bydlení měsíčně v průměru 6 816 Kč (tj. 28 % z jejich čistých příjmů) a jednotlivci 65 a více letí vydávají za bydlení 4 301 Kč (31 %). Právě tyto

kategorie pocítují největší zátěž náklady na bydlení. Mezi členskými státy Evropské unie je dohodnuto (pro lepší možnost srovnání) považovat za velkou zátěž domácností výdaji na bydlení stav, když podíl nákladů na bydlení na příjmech je vyšší než 40 %. V roce 2017 bylo takto postihnutých osob v Česku 10 %. Nejvíce takových domácností je mezi nepracujícími důchodci. V posledních pěti letech ale podíl z čistých peněžních příjmů, které domácnosti vydávají za bydlení, klesal, neboť příjmy domácností rostly rychleji než jejich náklady na bydlení (MMR 2019b).

Tab. 1 – Vývoj nákladů na bydlení v letech 2010–2018

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
v Kč měsíčně na domácnosti celkem	5 006	5 199	5 398	5 596	5 602	5 540	5 595	5 626	5 706
v % z čistých peněžních příjmů domácnosti	16,7	17,3	18,2	18,6	18,3	17,7	17,1	16,6	15,9

Zdroj: ČSÚ 2019c, vlastní zpracování

Dostupnost vlastního bydlení lze též vyjádřit pomocí srovnání ceny bydlení a výše příjmu. Při stanovení bazického období rokem 2015 bylo v roce 2018 dosaženo hodnoty 112. Ceny rezidenčních nemovitostí tak rostly rychleji než výše mezd (Krček, Smetanková 2019). V roce 2017 na koupi modelového staršího bytu bylo potřeba padesát měsíčních průměrných mezd roku 2017, tj. o pět více, než v roce 2014 (Graf 6). V případě nově postaveného domu již bylo potřeba přes sto průměrných měsíčních mezd (MMR 2019b).

Graf 6 – Dostupnost bydlení pro průměrnou domácnost v letech 2001–2017



Zdroj: MMR 2019b, vlastní zpracování

3.4 Stav dostupnosti bydlení v Praze

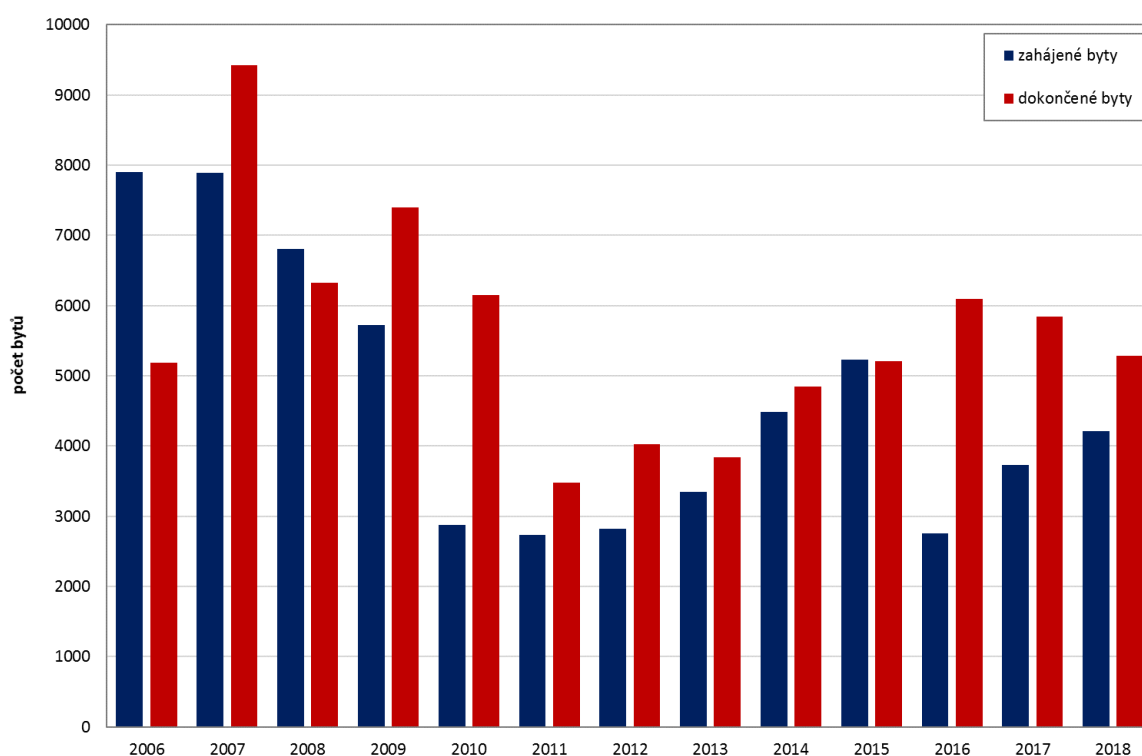
Praha je hlavním a největším městem Česka. Pro výkon státní správy je od roku 2001 členěna na 22 správních obvodů, z hlediska samosprávy ji tvoří 57 autonomních městských částí s vlastními volenými orgány. Rozkládá se na ploše 496 km², což představuje 0,6 % rozlohy republiky, ale počtem obyvatel 1 324 277 (k 31. 12. 2019) představuje 12,4 % obyvatel státu. Praha jako město tedy výrazně dominuje struktuře osídlení v Česku, druhé největší město Brno představuje pouze třetinu její populační velikosti (ČSÚ 2020c). Předchozí regionální statistiky ukázaly velkou negativní dominanci Prahy, ať už ve vývoji průměrných cen bytů a rodinných domů, růstu nabídkových cen bytů či indexu cen bytů.

Dle výsledků SLDB 2011 bylo na území Prahy k 26. 3. 2011 sečteno celkem 99 949 domů určených k bydlení, což představovalo 4,6 % celkového úhrnu domovního fondu v Česku. Největší podíl domů představovaly rodinné domy (63,6 %), bylo v nich však koncentrováno pouze 16,5 % pražského obyvatelstva. Bytových domů bylo sečteno 32 986 a představovaly jednu třetinu pražského domovního fondu. V porovnání se zbytkem republiky se pražský domovní fond vyznačuje nadprůměrným zastoupením bydlení v bytových domech. Při posledním sčítání bylo 7 022 domů zařazeno do kategorie neobydlené. Ve srovnání s celorepublikovou neobydleností domovního fondu, která v roce 2011 dosáhla 17 %, je neobsazenost domů v Praze o 10 % nižší. Takto výrazný rozdíl je dán především významným podílem bytových domů v hlavním městě, které se obecně vyznačují velmi nízkou neobydleností. Svou roli hraje i skutečnost, že o bydlení v Praze je velmi vysoký zájem, který navyšuje tlak na využívání stávajícího domovního i bytového fondu. Podle SLDB 2011 dosahovalo průměrné stáří obydleného domovního fondu v Praze 53,3 let. Domovní zástavba tak patří mezi jednu z nejstarších ze všech krajů Česka (v případě bytových domů dokonce mezi nejstarší). Více než dvě třetiny domovního fondu byly ve vlastnictví fyzických osob. V souvislosti s pokračující privatizací domovního fondu došlo v letech 2001 a 2011 k poklesu podílu obecních a státních domů určených k bydlení z 10,5 % na 5,5 %. Oproti ceně v roce 2001 také v roce 2011 narostlo zastoupení kategorie „ostatní formy vlastnictví“. Pod tuto kategorii je zahrnuto i spoluvlastnictví vlastníků bytů/jednotek a tento druh vlastnictví reprezentoval druhou nejčastější formu vlastnictví domů (11,7 %). Mírně se navýšil i podíl (z 5,3 % na 5,8 %) domů vlastněných bytovými družstvy, což souviselo s transformací obecního bytového fondu, respektive převodem vlastnictví privatizovaných domů na nově vznikající bytová družstva (Němec 2017).

V roce 2018 byla v Praze zahájena výstavba 4 218 bytů (Graf 7), což oproti roku 2017 představovalo nárůst o 13 %. Nejvíce zahájených bytů v bytových domech bylo ve správních obvodech Praha 12 (897 bytů), Praha 17 (698) a Praha 8 (556). U rodinných domů pak šlo

o Prahu 13 (78) a Prahu 12 (98). Naopak výstavba nejméně bytů byla zahájena ve správních obvodech Praha 2 (8) a Praha 20 (9). Počet dokončených bytů v roce 2018 činil 5 290 bytů, jednalo se o 556 bytů méně než předešlý rok. Praha byla též jediným krajem, kde došlo k meziročnímu snížení počtu dokončených bytů. Nejvíce dokončených bytů bylo v případě bytových domů ve správních obvodech Praha 9 (1 051) a Praha 18 (760), v případě rodinných domů v obvodech Praha 14 (119) a Praha 8 (96). Praha 2 (15) a Praha 1 (18) vykázaly nejméně dokončených bytů (Loudilová 2019).

Graf 7 – Počet zahájených a dokončených bytů v Praze v letech 2006–2018



Zdroj: ČSÚ 2020d, vlastní zpracování

Obecní bytový fond hlavního města Prahy spravují jak samostatné městské části, tak i Magistrát hl. m. Prahy. Na konci března 2019 bylo na území Prahy 31 456 obecních bytů. Ještě v roce 1991 vlastnila metropole 164 tisíc pražských bytů a byla tak majitelem téměř poloviny všech bytových jednotek ve městě (Němec 2019). V roce 2019 ukončilo zastupitelstvo hl. m. Prahy privatizaci bytů v majetku města, podle zastupitelů si Praha nemůže dovolit dále snižovat počet obecních bytů vzhledem k situaci s dostupností bydlení (MHMP 2019).

K 31. 3. 2019 měly městské části hlavního města Prahy ve své správě 23 699 bytů. Největším počtem bytů disponovala městská část Praha 10, jenž měla ve správě celkem 3 359 bytů, na druhé straně se vyskytlo šest městských částí, vesměs velmi malých, které nespravovaly ani

jeden obecní byt. Jednotlivé městské části tak disponují značně rozdílným počtem obecních bytů, což dále ovlivňuje jejich schopnost aktivně působit v oblasti bytové politiky. Obecně lze říci, že relativně stále vysoký počet obecních bytů v historickém jádru města (tj. v Praze 1 a 2) a též v oblasti, kde ceny bytů i tržní nájem dosahují vyšších hodnot, „*může představovat jeden z nástrojů, prostřednictvím kterého lze v rámci tohoto území částečně přispět k udržení obyvatelstva s běžným či dokonce nižším sociálním statusem, a tím i přispět k větší sociální promíšenosti této části Prahy*“ (Němec 2019, s. 5). Zdaleka ne tolik příznivá situace je v nejlidnatější městské části Praze 4 s více než 130 tisíci obyvateli (ČSÚ 2019b), ve které na 1 byt připadá 208 obyvatel. Ještě nepříznivější situace z tohoto pohledu je v menších městských částech, jakými jsou například Libuš či Štěrbohol, ve kterých připadá na 1 byt dokonce 2 082, respektive 2 278 obyvatel (Němec 2019).

Co se týče vývoje počtu bytů ve správě městských částí, z výzkumu IPR (Němec 2019) vyplynulo, že v období 2015–2018 bylo prodáno celkem 5 287 obecních bytů, dokončeno jich však bylo pouze 217. Městské části plánují v privatizaci bytů nadále pokračovat, v roce 2018 bylo určeno k dalšímu prodeji 2 244 bytů a rozestavěno pouze 32 jednotek. Nejaktivnější je v tomto ohledu městská část Praha 9, která ve sledovaném období zvládla prodat celkem 1 205 bytů, podobně si vedla též Praha 8 (prodaných 1 049 bytů). Tyto dvě městské části tak zvládly během čtyř let prodat polovinu (52 %, resp. 47 %) svého bytového fondu, který měly na začátku roku k dispozici. Na druhou stranu nemalý počet městských částí se svých bytů vůbec nezbavoval či privatizoval. Až na pár výjimek (např. Praha 1, Praha 12, Praha 13) se jednalo o méně lidnaté městské části, které měly pod svou správou nízký počet bytů.

Domovní a bytový fond v hl. m. Praze má ve srovnání s ostatními kraji výrazná specifika, která jsou dána především tím, že celý kraj je tvořen jedním velkoměstem. Městská zástavba s vysokou hustotou osídlení je charakteristická zvýšeným podílem bytů v bytových domech a relativně malým zastoupením bydlení v domech rodinných. Pro hlavní město je také typické, že v návaznosti na jeho rozšiřování a postupné připojování okolních území se značně liší zástavba v jednotlivých částech Prahy a s tím souvisí odlišnosti ve stáří i typu domovního a bytového fondu (ČSÚ 2014).

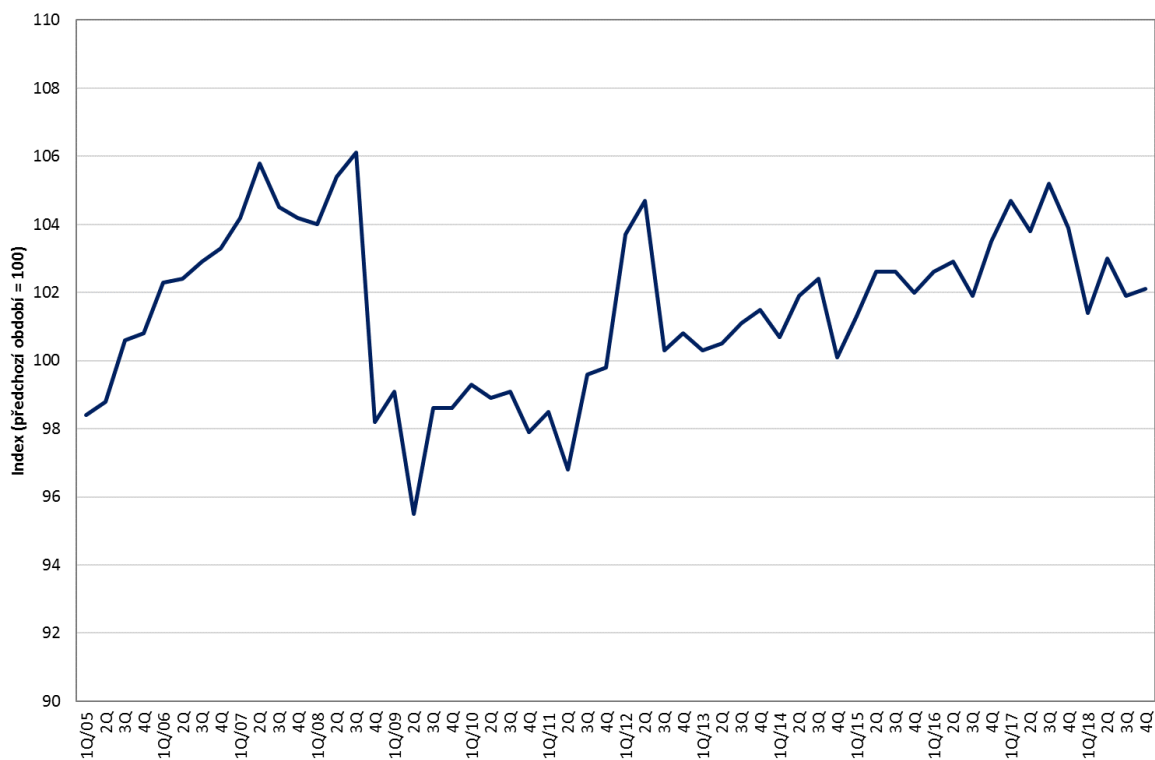
Trh s ubytováním v Praze je dle slov mnoha odborníků v problémech. Ty tíží nejen současné obyvatele hlavního města, ale i ty, kteří se chtějí do města přestěhovat. Nejpalčivější problémy trhu s ubytováním v Praze jsou diskutovány mnoha experty (Hudeček 2019; Lux, Kostecký, Mikeszová, Sunega 2009; Moláček 2020; Rod a kol. 2018 aj.), kteří uvádí hned několik problémů. Některé z nich lze aplikovat na situaci s dostupností bydlení v celém Česku, některé jsou specifické přímo pro Prahu. Jedná se především o prudký růst cen ubytování (nemovitostí i nájemného), nedostatečnou ubytovací kapacitu a její pomalé rozšiřování, obrovskou

byrokratickou zátěž provádějící proces výstavby nemovitostí, nedostačující územní plán Prahy, využívání bytových prostor pro kancelářské účely, nevyužitou výstavbu, koupi nemovitostí jako investiční příležitost, sdílené ubytování, vysokou ekonomickou výkonnost Prahy a vysokou preferenci vlastnického bydlení a nejistotu nájemního bydlení. Vybrané faktory specifické především pro Prahu jsou níže více představeny.

Rod a kol. (2018) považují jako nejviditelnější, nejpalčivější a nejdiskutovanější z problémů na pražském realitním trhu prudký růst cen nemovitostí. Ceny bytů v Praze jsou nejvyšší v Česku, výrazně se však liší i v rámci jednotlivých městských částí. Na jejich výši má vliv vzdálenost od centra, dopravní dostupnost nebo typ zástavby. Nejdražší byty nalezneme v historickém centru (v roce 2017 stál 1 m² na Praze 1 přes 142 tisíc Kč, na Praze 2 přes 92 tisíc Kč), naopak v okrajových částech Prahy se ceny v roce 2017 pohybovaly mezi 61 až 68 tis. Kč/m² (Česko v datech 2018).

Na grafu 8 lze vidět vývoj indexu nabídkových cen bytů. Dva růstové trendy mezi lety 2005 až 2008, respektive 2011 až 2018, odděluje období stagnace a mírného poklesu v čase finanční krize.

Graf 8 – Nabídkové ceny bytů v Praze v letech 2005–2018 (index)



Zdroj: ČSÚ 2020a, vlastní zpracování

Nárůst cen bydlení má celou řadu příčin. Klíčový je zejména stav české ekonomiky, který v posledních letech vykazuje nízkou míru nezaměstnanosti, příznivé hodnoty inflace, kladné tempo růstu a nízkou míru úrokových sazeb. Daná pozitivní situace tlačí na růst reálných mezd, které zlepšují finanční situaci domácností a tím také přirozeně jejich spotřebu. Zvýšená poptávka po nemovitostech ale naráží na nedostatek bytů na trhu, který následně stimuluje jejich prodejní hodnotu. Nárůst cen nájemního bydlení byl přirozeným jevem, který reflektoval napjatou situaci způsobenou nedostatečnou výstavbou a dlouhotrvající stimulací poptávky po vlastním bydlení v podobě nízkých úrokových sazeb (Rod a kol. 2018).

Studie společnosti KPMG (Dolák 2016) ukázala, že v Praze v roce 2016 bylo zhruba 600 tisíc bytů. Situace na realitním trhu ale nasvědčovala tomu, že tato kapacita je pro potřeby hlavního města zcela nedostatečná (Rod a kol. 2018). V roce 2018 bylo v Praze vydáno celkem 3 805 stavebních povolení a ohlášení, jednalo se však o meziroční pokles o 21,5 % (Loudilová 2019). Rod a kol. (2018) identifikovali, že každý pokles o 1 000 stavebních povolení zvyšuje tempo růstu ceny bytů o 1,18 %. S ohledem na fakt, že počet stavebních povolení v hlavním městě klesá, ale počet obyvatel narůstá, je zjevná disproporce mezi disponibilním bytovým fondem a poptávkou po bytech v Praze. Též inflace zásadně ovlivňuje tempo růstu cen bytů v Praze. V případě, že vzroste o jeden procentní bod, index tempa růstu cen bytových jednotek se v hlavním městě zvýší o 1,3 procentního bodu. Od roku 2005 se inflace kumulativně zvýšila o 27 %, což se patřičně projevilo i v cenách bytových jednotek. Vliv má i růst mezd, jestliže se reálné mzdy zvýší o jeden procentní bod, index cen nemovitostí se zvýší o 7,6 %. Měnová politika má na růstu též svůj podíl, pokud se diskontní sazby České národní banky zvýší o 0,5 procentního bodu, index cen nemovitostí vzroste o 1,36 %.

V Praze ovlivňují ceny bydlení, kromě výše zmíněných, i další faktory. Například dle Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR) je v Praze více než tři sta prázdných a nevyužitých prostor. Nevyužité nemovitosti brání revitalizaci města a naopak tvoří obrovský potenciál pro výstavbu rezidenčního bydlení. Bytové prostory, zejména v centru metropole, jsou také častěji než ke svému původnímu účelu používány pro kancelářské účely. V minulých letech docházelo k různým disproporcím ve využití bytového fondu, někteří vlastníci nemovitostí například raději preferovali ubytovávat vysokoškolské studenty (tedy poskytnout bytovou jednotku více osobám) než standardní nájemníky. Klesající poptávka bydlení na vysokoškolských kolejích pak odrazovala od investic do těchto zařízení. Rostoucí ceny na nemovitostním trhu způsobují problémy v podobě nedostatku kapacit pro studenty, kteří znovu začnou preferovat bydlení na kolejích, a vlastníci bytových jednotek logicky nechtějí z vyššího výnosu slevit (Rod a kol. 2018).

Mezi faktory způsobující špatnou dostupnost bydlení v Praze patří i nedostačující územní plán. Rod a kol. (2018) se domnívají, že každá jednotlivá změna pražského územního plánu je neúměrně dlouhá a takto nastavený systém není schopný reagovat na sociální a technologické změny ovlivňující život metropole. Zmiňují zejména efektivnější využívání brownfieldů, v k roku 2018 se mělo na území Prahy nacházet na 1 400 hektarů těchto ploch, které by mohly být využity pro výstavbu nových bytových domů či zázemí pro rostoucí síť obyvatel.

Analýza společnosti CBRE ukázala, že poptávka po kancelářských prostorách v následujících letech bude růst a jejich obsazenost bude vysoká. Tento trend bude lákat developery k výstavbě nových kancelářských objektů a upřednostňovat je tak před těmi bytovými. Pro bydlení by se však mohla využít přeměna starých kancelářských prostor v centru Prahy, vzniklých původně z bytových prostor (také ale suterénů a ostatních nebytových nemovitostí). Tyto opuštěné kanceláře totiž trpí nedostatkem parkovacích míst, nejsou dostatečně reprezentativní nebo nevyhovují současným standardům. Mohly by tak být nahrazeny atraktivními byty vhodnými k rezidenčnímu bydlení (Šudrychová 2015).

V Praze je též řada prázdných a nevyužitých budov. Důvodů, proč jsou byty nevyužité, je mnoho, patří mezi ně přestavba, změna uživatele či nezpůsobilost bytu k bydlení. Majitelé by měli být motivováni, aby byty pronajímali, nikoliv postihováni sankcemi za to, že jednotky nechávají prázdné. Oficiální databáze mapující prázdné nemovitosti a jejich vlastníky však chybí. Poslední komplexní analýza mapující neobydlené byty v Praze proběhla při SLDB 2011, během které bylo sečteno 45 664 neobydlených bytů v bytových a rodinných domech, což představovalo 8 % z celkového bytového fondu. Nejvíce neobydlených bytů se nachází na území Prahy 1, nejméně pak v panelových sídlištích. Nevyužité nemovitosti představují potenciál pro jejich přeměnu na rezidenční bydlení a revitalizaci města. Zároveň by jejich efektivnější využití napomohlo částečně řešit bytovou krizi (Menzelová 2019). Samotnou kapitolou jsou nevyužité byty ve správě města. Podle analýzy IPR k červenci 2019 z 31 456 obecních bytů bylo 2 409 neobydlených, a to většinou z důvodu nevyhovujícího technického stavu (IPR 2019).

Nejen české spotřebitele, ale i zahraniční investory láká využít zakoupenou nemovitost jako investici a dlouhodobě v ní uložit volné finanční prostředky. Prahu (resp. Česko) můžeme považovat za atraktivní lokalitu se stabilní ekonomickou a politickou situací. Podle Rody a kol. (2018) je 20 až 30 % činžovních domů ve vlastnictví cizinců a 85 % z nich jsou zakoupeny jako dlouhodobé investice, neslouží tedy pro účely trvalého bydlení. Podíl cizinců na nákupech nových bytů v Praze se u většiny developerů během posledních let pohyboval od 10 do 25 % v závislosti na lokalitě. Z národností převažují Slováci, klesá podíl kupců ze zemí bývalého Sovětského svazu, naopak stoupá podíl kupujících ze západních (Německo, Nizozemsko)

a asijských (Vietnam, Saudská Arábie) zemí (Euro, ČTK 2019; ČTK 2019). Boříková (2019) rozporuje tvrzení, že byty skoupené zahraničními kupci automaticky slouží k obchodování s nimi. Podle analýzy IPR dvě třetiny zakoupených bytů slouží pro jejich vlastní potřebu a podíl bytů zakoupených cizinci se v posledních letech snižuje. Ceny pražských bytů nabraly takový růst, že už v nich zahraniční spekulanti nevidí potenciál ke zhodnocení.

V posledních letech se v souvislosti s faktory ovlivňující dostupnost bydlení zmiňují i různé platformy sdíleného ubytování (Airbnb, HomeAway, Vacation Rentals, Wimdu aj.) využívané především zahraničními turisty. Jejich působení na trhu s nemovitostmi má mít za následek nárůst cen a snižování už tak nedostatečné kapacity bytového fondu v Praze. Zároveň dochází v lokalitách k míšení místních a turistů a v případě vzájemného nerespektování životního stylu těchto dvou skupin může docházet k problémům. Žádné relevantní průzkumy však podle Roda a kol. (2018) tyto souvislosti nepotvrdily. Podle analýzy společnosti Airbnb (2018) má naopak sdílené ubytování opačné účinky – nadpoloviční většina českých hostitelů má využívat příjmy ze sdíleného ubytování k zaplacení nájmu, hypotéky nebo dalších výdajů spojených s domácností. Lidé se tak snadněji financují své bydlení a nedochází k odlivu obyvatel. Registr sčítacích obvodů a budov ČSÚ (2021b) evidoval k 1. 10. 2020 na území Prahy více než 670 tisíc bytových jednotek. Počet bytových jednotek nabízených přes nejrozšířenější platformu sdíleného ubytování Airbnb dosahoval dle serveru Inside Airbnb (2020) 13 591 jednotek. Podíl těchto Airbnb nabídek tak můžeme vyjádřit jako 2,02 % celkového bytového fondu. Nabídka Airbnb je však na území Prahy značně nerovnoměrná, v centru města tak může dosahovat až 20 % (Marianovská, Němec 2018).

Podle Luxe, Kosteckého, Mikeszové a Sunegy (2009) jsou pražské ceny nemovitostí mimo jiné taženy vzhůru relativně vysokou kupní silou lidí z nejvíce vydělávajících skupin zaměstnanců. Praha díky své ekonomické atraktivitě působí jako magnet pro kvalifikované pracovníky z celé země. Díky vyššímu vzdělání a s tím zpravidla spojenými vyššími příjmy jsou schopni (i s pomocí hypotečního úvěru) dosáhnout na vyšší ceny vlastnického bydlení. Zároveň tím vzniká dostatečný tlak na zvyšování cen nemovitostí určených k bydlení v Praze.

Výzkum agentury STEM/MARK z června 2018 odhalil, že mezi nejpálčivější problémy Pražanů patří doprava, parkování a bydlení. Své bydlení považují za drahé především lidé na sídlištích na okraji Prahy (STEM/MARK 2018). I výsledky šetření Životní podmínky 2018 (Kaclovský 2019) ukazují, že ekonomickou spokojenost Pražanů narušují zejména vysoké náklady na bydlení. Výše nájmu a úhrad za bydlení dosahovala v roce 2018 dvojnásobku celorepublikového průměru. Průměr výdajů v Česku byl 5 706 Kč měsíčně, v Praze průměr dosáhl 7 593 Kč měsíčně. Pražské domácnosti tak vydávaly v průměru necelou pětinu (19,1 %)

svých příjmů na náklady spojené s bydlením. Více ze svého rozpočtu dávaly už jen domácnosti v Ústeckém kraji (19,5 %).

3.5 Stav dostupnosti bydlení v Brně

Statutární město Brno je druhým největším městem Česka, krajským městem Jihomoravského kraje a zároveň centrem regionu Moravy. Na jeho území žije téměř třetina obyvatel celého Jihomoravského kraje, tedy 380 681 osob k 31. 12. 2018. Město je členěno na 29 městských částí, z nichž nejvíce obyvatel má Brno-střed, nejméně Brno-Útěchov (ČSÚ 2016). V rámci výše zmíněných regionálních statistik se Jihomoravský kraj často vyskytuje na druhém místě hned za Prahou, tedy jsou v něm například vyšší průměrné ceny bytů i rodinných domů než ve zbytku republiky.

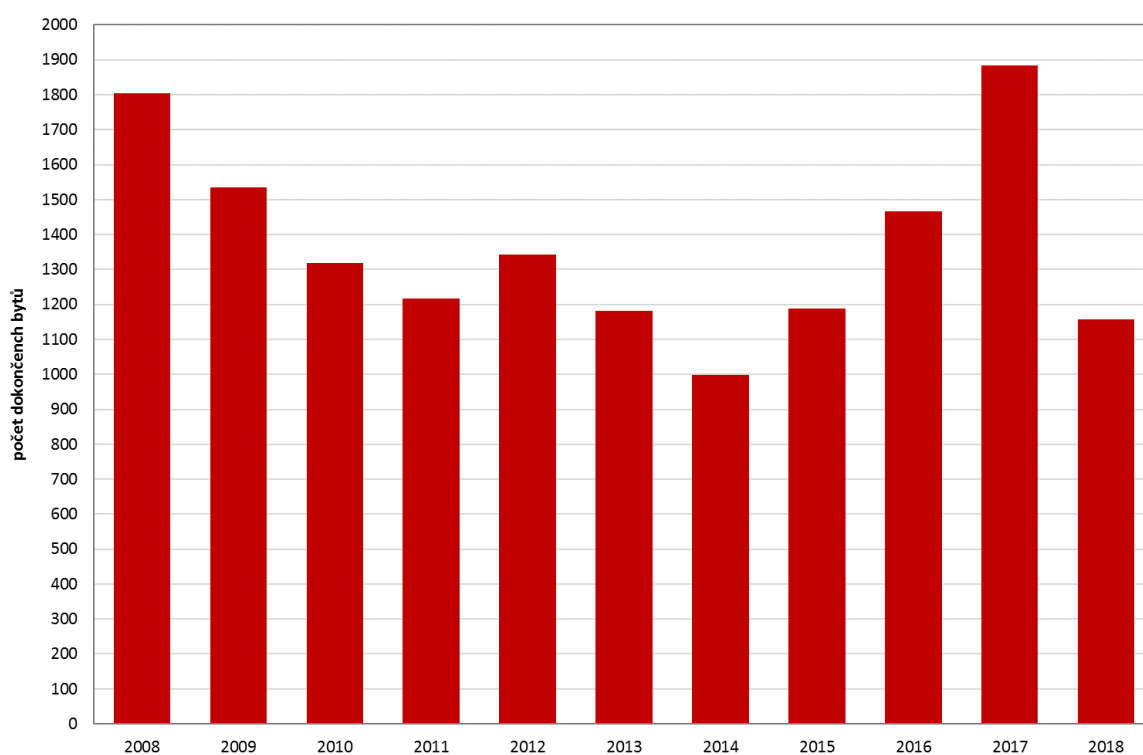
Dle posledních dostupných údajů ze SLDB 2011 celkový bytový fond města Brna činil 177 465 bytů, z nichž bylo 163 592 (92 %) bytů obydlených. Z hlediska struktury bytového fondu se přes 128 tisíc obydlených bytů nacházelo v bytových domech, které tvořily 79 % bytového fondu. Na základě dat ze SLDB 2011 přibýlo v Brně od roku 2001 do roku 2011 4 030 domů s 12 372 byty, které se z 68 % nacházely v bytových domech. Jde o narůstající trend výstavby domů, která ale nepřekračuje hodnoty z let 1971 až 1980, kdy bylo vystavěno 4 825 domů. V roce 2011 bylo z celkového počtu obydlených bytů 38 % nájemních, 23 % tvořily byty v osobním vlastnictví. Mezi lety 2001 a 2011 došlo k největšímu úbytku u bytů v družstevním vlastnictví, jejich podíl klesl o více než polovinu na 11 %. Prostorové rozložení bytového fondu města je ovlivněno jeho historickým vývojem. Největší koncentrace bytů je v městských částech Brno-střed, Brno-sever a Královo Pole. Z výsledků cenů vyplývá, že největší rozvoj bytové výstavby v letech 2001-2011 byl ve zmíněných částech Brno-sever (1 678 bytů), Brno-střed (1 429 bytů) a Medlánky (1 338 bytů). Nejméně bytů pak připadá na Ořešín, Útěchov a Kníničky (PROCES 2018a).

Během posledních 20 let došlo ke zlepšení stavu bytového fondu Brna. Značné finanční částky byly vloženy městem a městskými částmi do rekonstrukce obecního bytového fondu a další významné investice do oprav byly financovány v rámci privatizačních procesů. Cílem privatizace zahájené v roce 1997 bylo prodat 46 % celkového obecního bytového fondu a zachovat jej ve výši 15 % z celkového počtu bytů v Brně. V závěru roku 2017 bylo v majetku města 15,6 % bytů z celkového počtu bytů. Mezi ostatními městy Česka nad 100 tisíc obyvatel je daný objem obecních bytů nadprůměrný. Městský bytový fond však vykazuje i přes významné investice do jeho oprav v uplynulých deseti letech přetrvávající zanedbanost. Téměř 12 % obecních bytových domů Brna je starších než 90 let, dalších 44 % bylo postaveno v letech

1920–1970 a 40 % je z období 1970–2000. Stavebně-technický stav domů pak z velké většiny odpovídá jejich stáří (PROCES 2018b).

Od roku 2000 je každoročně dokončeno od 1 000 do 1 500 bytů, výjimkou byly roky 2007 až 2009, po kterých následoval pokles z důvodu ekonomické krize (Graf 9). Předtím byla intenzita bytové výstavby v Brně výrazně vyšší v porovnání s celým Českem, jelikož developři hledali nové projekty mimo Prahu a jako vhodnou oblast si zvolili Brno (PROCES 2018a). Odlišnost představoval také rok 2017, ve kterém však vyšší počet dokončených bytů odkazoval na vyšší počet bytů zahájených v roce 2015 (ČSÚ 2021a).

Graf 9 – Počet dokončených bytů v Brně v letech 2008–2018



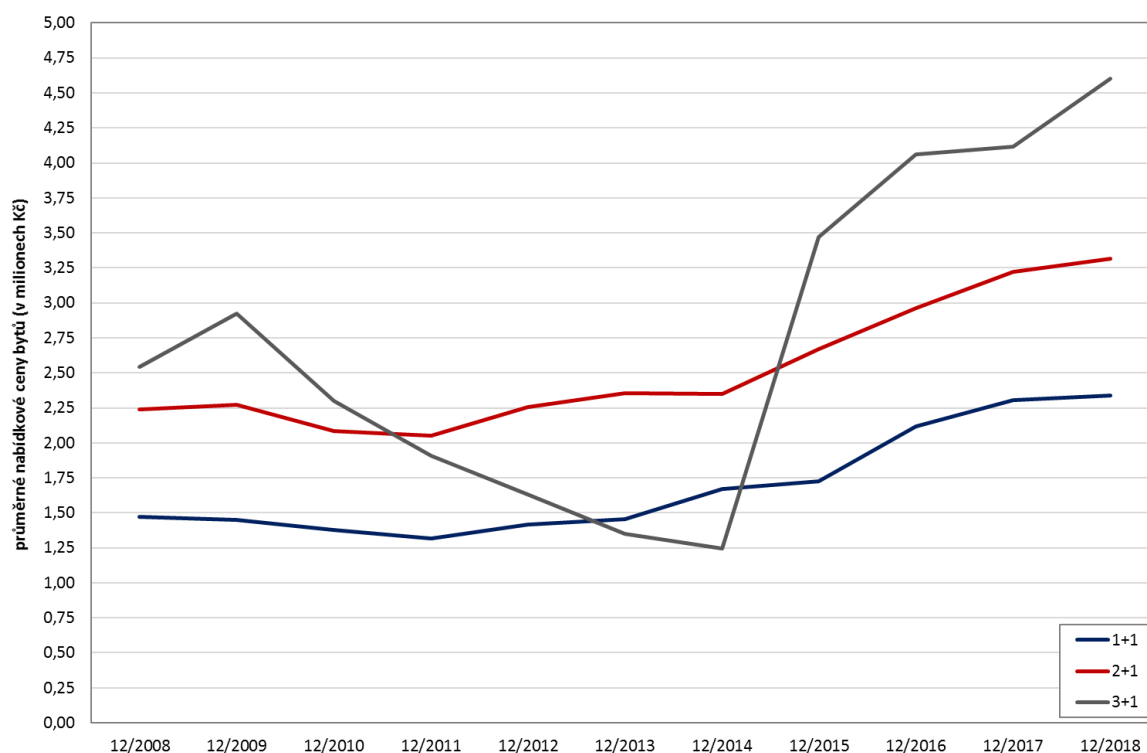
Zdroj: ČSÚ 2020b, vlastní zpracování

Podle společnosti PROCES (2018b) je objem nové výstavby výrazně nižší než jsou potřeby obyvatel města. V posledních letech se snižuje počet soukromých projektů nové bytové výstavby, staví se převážně dražší byty a nová výstavba se tak stává méně dostupnou pro střední a nižší vrstvy. Výrazně se také zvýšila poptávka po levnějších a menších bytech, zejména ze strany seniorů, domácností mladých párů či jednočlenných domácností. Ve městě se v příštích letech plánuje výstavba několika větších projektů (sídliště Kamenný vrch, Trnitá aj.) i jednotlivých bytových domů (Zborovská, Kumpoštova aj.). Nová bytová výstavba

soukromých developerů však většinou neřeší výstavbu potřebné občanské vybavenosti a veřejných prostranství.

Od roku 2011 průměrné ceny bytů v Brně rostou (Graf 10). Nejvýraznější nárůst lze vidět zejména u větších bytů, jejichž ceny zejména od roku 2014 prudce stouply.

Graf 10 – Průměrné nabídkové ceny bytů v Brně v letech 2008–2018



Zdroj: RealityČechy 2020, vlastní zpracování

Velká část problémů s bytovým trhem je způsobena dlouhými schvalovacími procesy nových staveb a nefunkčním územním plánováním v Brně. Nerealizující se záměry územního plánu vedou často k prohlubování zanedbanosti obecního bytového fondu, včetně dalšího chátrání domů určených k demolici (PROCES 2018b).

Ze sociologického výzkumu společnosti FOCUS (2016) vyplynulo, že více než dvě třetiny Brňanů považují získání dobrého bydlení ve svém městě za rozumnou cenu za obtížné. Naopak jsou obyvatelé Brna velmi spokojeni s okolím bydliště či mezilidskými vztahy v sousedství. Mezi tři priority, jimiž by se město Brno mělo v budoucnu zabývat, uvedli respondenti kromě bezpečnosti a rozvoje dopravy i podporu dostupné nabídky bydlení.

3.6 Stav dostupnosti bydlení v Ostravě

Ostrava je rozlohou i počtem obyvatel třetím největším městem Česka. Má výhodnou strategickou polohu, nachází se blízko státní hranice s Polskem a Slovenskem. Ostrava je statutárním městem, sídlem okresu Ostrava-město a krajským městem Moravskoslezského kraje. Skládá se z 23 městských obvodů, 37 částí obce, 39 katastrálních území a 265 sídelních jednotek (UIR 2013). Jak bylo výše zmíněno, Praha a Brno, respektive Jihomoravský kraj, patřily k územím, které vykazovaly největší nárůst cen bytů a rodinných domů v posledních letech. Moravskoslezský kraj však představuje protipól těmto dvěma městům. Ačkoliv Ostrava je pokládána za druhou největší aglomeraci v Česku a třetí největší město, Moravskoslezský kraj se v regionálních statistikách umísťoval na posledních pozicích – například průměrné ceny bytů dosahovaly v období 2016–2018 přibližně třetiny ceny, za kterou bylo možné pořídit si byt v Praze.

K 31. 12. 2018 žilo na území statutárního města 289 128 obyvatel v 23 městských obvodech (ČSÚ 2020d). Moravskoslezský kraj patří mezi nejvíce urbanizované prostory v rámci Česka a do roku 2008 byl i nejlidnatějším krajem, který maximálního počtu obyvatel dosáhl v roce 1991 (1 280 287). Od tohoto roku dochází k mírnému poklesu (PROCES 2015). Hustota zalidnění v roce 2018 dosáhla 1 397 obyvatel/km². Nejvyšší hustotu zalidnění měl městský obvod Ostrava-jih (6 459 obyvatel/km²), jelikož má velmi hustou zástavbu tvořenou z velké části sídliště, kde žije třetina obyvatel města. Dalšími velmi hustě osídlenými oblastmi jsou městské obvody Poruba (5 001 obyvatel/km²), a okolí centra v Moravské Ostravě a Přívoze (2 882 obyvatel/km²), kde se rovněž nachází rozsáhlá sídliště (Magistrát města Ostravy 2018).

Dle SLDB 2011 bylo na celkovém území města Ostravy celkem 137 469 bytů. Téměř 93 % bytů (127 641) bylo obydlených a 7 % bytů (9 828) neobydlených. V roce 2011 se nacházelo 83 % bytů v bytových domech a 16 % v domech rodinných (PROCES 2015).

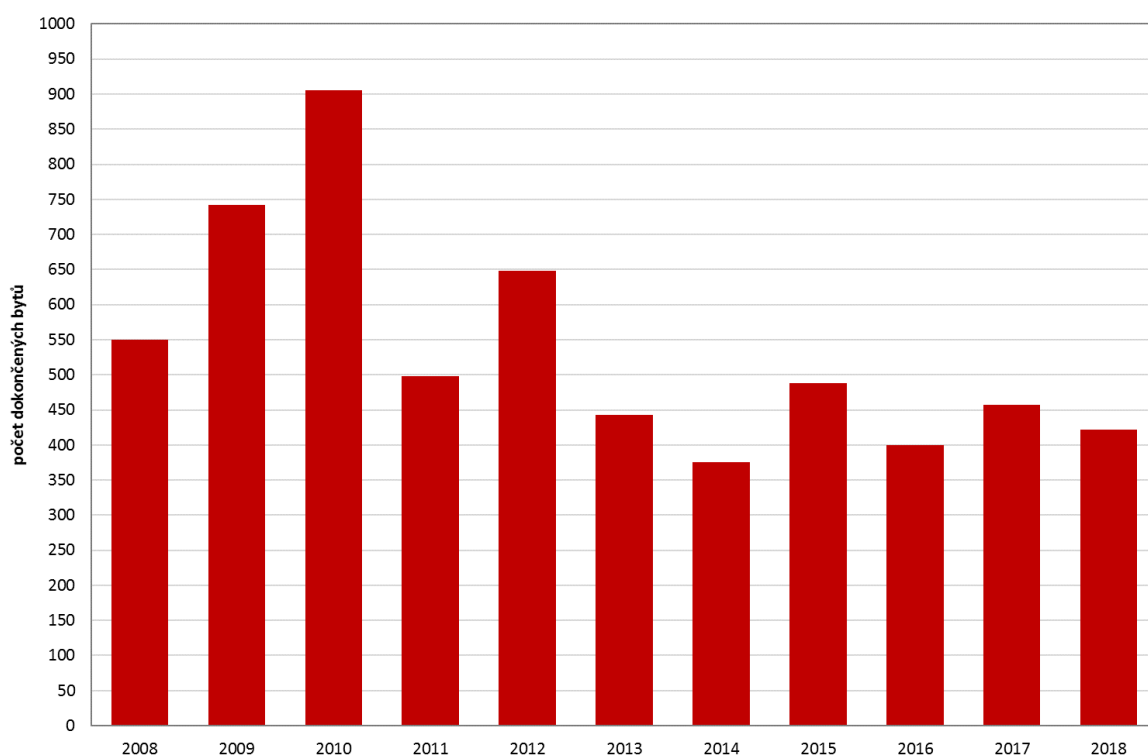
Od roku 1992 přešly obecní byty do správy jednotlivých obvodů. Každý městský obvod má možnost zvolit si vlastní strategii politiky bydlení. Některé městské obvody (např. Poruba) zvolily přístup privatizace bytového fondu, naopak jiné (např. Moravská Ostrava a Přívoz) si ponechaly stávající bytový fond ve svém vlastnictví (Hruška a kol. 2012). Obecní bytový fond se díky privatizačním procesům, které v některých městských obvodech probíhaly ještě během let 2012 a 2013, zredukoval a v posledních několika letech si vlastnický podíl na celkovém počtu bytů statutární město Ostrava udržuje. V Ostravě doposud není nastavena koncepce bydlení, která by určovala minimální počty bytů, které by si město mělo ponechat ve svém vlastnictví, aby mohlo realizovat bytovou politiku. Pokud by hranice měla být 10 % z celkového počtu bytů, tak jak ji stanovují odborné studie jako minimální podíl k možnosti ovlivňování

bytové politiky na svém území, Ostrava se dostala pod tuto hranici již v roce 2014, kdy město vlastnilo 9,8 % bytů (PROCES 2015).

Prostorové rozložení bytového fondu města Ostravy je ovlivněno dlouhodobým historickým vývojem. Výstavba nových budov probíhala v průběhu let v odlišném rozsahu a v různých částech města, často jako reakce na aktuální potřebu bydlení. Největší koncentrace bytového fondu je v městských obvodech Ostrava-jih, jedná se o již zmíněné rozsáhlé komplexy sídlišť. Významný podíl ostravského bytového fondu dále nalezneme v městském obvodu Poruba, který se v 50. letech měl stát místem pro přemístění staré Ostravy, jež měla sloužit těžebním účelům (PROCES 2015).

Vývoj počtu dokončených bytů v letech 2008 až 2019 zobrazuje Graf 11. V období let 2008 až 2010 došlo k největšímu nárůstu bytové výstavby v Ostravě od začátku století. V roce 2010 bylo dokončeno 905 bytů, nejvíce za sledované období. Od tohoto roku docházelo k snižování počtu dokončených bytů, s občasnými výkyvy.

Graf 11 – Počet dokončených bytů v Ostravě v letech 2008–2018



Zdroj: ČSÚ 2020b, vlastní zpracování

V současnosti se v Ostravě bytová a domovní výstavba soustřeďuje do okrajových venkovských obcí (kde je zaměřena na stavbu rodinných domů, viz obvody Nová Bělá, Stará

Bělá, Krásné Pole, Třebovice a Plesná) a na výstavbu nových luxusních vícepodlažních nájemních domů, převážně v centru města a jeho nejbližším okolí (PROCES 2015). Centrum Ostravy je plné rozsáhlých brownfieldových areálů, které mají potenciál být využity pro výstavbu. Jedná se například o území bývalé koksovny Karolína či Dolní oblast Vítkovice (Ostrava 2020).

Za rok 2016 podražily nemovitosti v Ostravě o 20 % a podobný meziroční nárůst se odehrál i v roce 2017. Mezi nejžádanější lokality ve městě patří městské obvody Slezská Ostrava, Poruba a centrum města. Nemovitosti v žádaných lokalitách se mnohdy prodávají za více než dvojnásobné ceny, než je celoměstský průměr. Zatímco v Praze a Brně se na silné poptávce po nemovitostech podílejí i zahraniční kupci, v Ostravě je situace jiná. Rostoucí poptávka ze strany zahraničních nájemců se týká pouze pronájmů, a to zejména ze strany Korejců, kteří jsou zaměstnáni v závodech Hyundai (SF 2018).

4 Metodika a data

Pro výzkum nastolování agendy politickými stranami byla jako vhodná metoda zvolena obsahová analýza, kterou je možné zhodnotit témata v textech a jejich důležitost. Hodnotové pozadí autora textu, projevující se rámcováním, budu zkoumáno pomocí diskurzní analýzy, která je ho schopna odhalit.

4.1 Obsahová analýza

Obsahová analýza je metodou, která se zabývá analýzou sociální komunikace. S její pomocí je výzkumník schopen zkoumat sdělení různého typu, ať už se jedná o text, obraz či film. Na rozdíl od ostatních příbuzných metod (jakými jsou diskurzní analýza, normativní analýza, sémiotická analýza aj.), které se snaží analyzovat nejenom samotný projev (v jakékoliv formě), ale i kontext jeho formování a jeho intersubjektivní význam, obsahová analýza se soustředí pouze na vyjádření samotné (Beneš, Drulák 2020). Americký politolog Ole R. Holsti charakterizoval obsahovou analýzu jako „metodu, která umožňuje vyvozovat vědecké závěry pomocí systematického a objektivního zkoumání určitých, jasně definovaných charakteristik komunikačních sdělení“ (Holsti 1969, cit. v Beneš, Drulák 2020, s. 154). Objektivní v tomto smyslu značí kategorie, které mohou využít různí výzkumníci a přesto dojdou ke stejným výsledkům, a systematický odkazuje postup, během kterého se každé tvrzení podrobuje zkoumání, zda má být do analýzy zahrnuto či nikoliv (Kassarjian 2001). Jednotlivým slovům, výrazům či větám v daném projevu je přiřazen význam pomocí předem definovaného kódovacího schématu (Hardy, Harley, Phillips 2004). Obsahová analýza je schopna analyzovat velké množství textů a dat, ke kterým přistupuje s vysokou mírou strukturovanosti a ověřitelnosti. Jedná se však o metodu, která přináší znalosti pouze o textu samotném. Pokud je použita bez kombinace s jinými kvalitativními metodami, výzkumník ztrácí podstatné informace o kontextu, ve kterém text vznikl, o jeho účelu či o jeho autorovi (Beneš, Drulák 2020).

Určité formy obsahové analýzy byly používány již od počátku novověku, metodologii plně rozvinul až v období druhé světové války Harold Lasswell při analýze propagandy válčících stran. První pravidla vytváření kódovacího schématu a dalších základních konceptů metody byla představena v knize Bernarda Berelsona *Content Analysis in Communication Research* v roce 1952 (Beneš, Drulák 2020).

Ačkoliv je obsahová analýza řazena ke kvantitativním výzkumným metodám, při jejím použití musí výzkumník učinit řadu kvalitativních rozhodnutí, například při tvorbě kódovacího

schématu. Obsahová analýza může být použita jako metoda samostatně, ale často je aplikována v různé kombinaci především právě s kvalitativními přístupy. Vhodné metody mohou rozvést a prohloubit poznatky, které jsou získány pomocí obsahové analýzy (Beneš, Drulák 2020).

Beneš a Drulák (2020) popisují, jak vytvořit výzkumný rámec při zvolení obsahové analýzy jako metody práce. Výzkumník by se měl držet několika kroků a to: stanovit si výzkumnou otázku; zvolit ukazatele a kritéria, které mu pomohou se zodpovězením výzkumné otázky (tzv. operacionalizace); zvolit zdroj dat (s dostatečným množstvím vhodných ukazatelů); vytvořit kódovací schéma (zvolit kategorie); kódovat (tj. aplikovat kategorie na zvolenou množinu komunikačních sdělení) a vyhodnotit získané poznatky. I samotný proces tvorby kódovacího schématu je možné rozdělit do několika kroků: stanovit si kódovací jednotku, určit si kategorie a stanovit si způsob hodnocení v rámci jednotlivých kategorií. Zmíněnou kódovací jednotkou se míní úsek textu, který vypovídá o zvolené výzkumné otázce a který je podroben kódování. Kódovací jednotka může mít různé úrovně, od jednotlivých slov, přes odstavce či celá témata. Každé z těchto úrovní má své klady a zápory, v politických vědách se však často volí za kódovací jednotku celé téma, tedy „*úsek textu, který vyjadřuje určitou ucelenou myšlenku, námět nebo motiv*“ (Beneš, Drulák 2020, s. 159). Obsahová analýza přistupuje ke zkoumaným materiálům s cílem je generalizovat, snaží se jim přisoudit společné charakteristiky a dle nich rozdělovat dané části textu do několika skupin, tj. proměnných a kategorií, které pak dále hodnotí. Tento proces se nazývá kódování. Proměnná je vlastnost kódovací jednotky, která může nabývat různých hodnot, tedy kategorií. K tvorbě proměnných a kategorií lze přistupovat dvěma způsoby. Prvním z nich je dedukce, při které kategorie a proměnné definujeme na základě výzkumných otázek, studia literatury a teoretických poznatků. Lze též využít kódovací schéma připravené například pro jinou studii či předem předpřipravené kategorie pro určitá témata. Naopak během indukce tvoříme kategorie ze samotných dat, na základě čtení a srovnávání jednotlivých textů (či jiných projevů komunikačních sdělení). Nejčastěji se setkáme s kombinací obou přístupů, tedy nejprve dojde k stanovení proměnných a kategorií na základě studia literatury, po prvotním čtení je lze upravit tak, aby lépe vystihovaly informace v příslušných textech. Kategorií by mělo být dostatečné množství tak, aby každá kódovací jednotka mohla být označena alespoň jednou z nich (Neuendorf 2002). Po tvorbě kódovacího schématu dochází k samotnému kódování, tedy každou kódovací jednotku analyzujeme podle předem stanovených proměnných a přiřadíme jí kategorii (Beneš, Drulák 2020).

4.2 Diskurzní analýza

K rozkládání významů sdělení, která jsou v naší společnosti vytvářena, může být použita celá řada analytických prostředků. Jednotlivé nástroje se od sebe odlišují mimo jiné v tom, s jakými celky pracují. Například obrazová či textová analýza zkoumají, jakým způsobem utváří jednotliví aktéři svá sdělení a jakým způsobem vyjadřují myšlenky. Většinou však pracují s menšími celky než diskurzní analýza (Trampota, Vojtěchovská 2010). Diskurzní analýza je v akademickém (zejména sociologickém) poli frekventovaným pojmem. Jedním z důvodů je právě dostupnost analyzovaných textů, řada dokumentů je digitalizovaných, často dosažitelných skrz internet a tedy velmi snadno přístupných pro tento typ kvalitativní analýzy (Vávra 2006).

Diskurzní analýza se řadí do širší skupiny přístupů, které lze souhrnně označit jako analýzu textu. Tyto metody kladou důraz na funkci jazyka či zkoumají jazyk mimo omezené kategorie gramatiky, fonetiky a fonémiky. Diskurzní analýza je často definována jako sada metod a teorií využívaných pro zkoumání běžně používaného jazyka v sociálním kontextu. Opírá se o předpoklad, že *„jazyk je nedílnou součástí společenského života, dialekticky propojený s ostatními elementy společenského života tak, že společenská věda a výzkum musí vždy brát v úvahu jazyk“* (Fairclough 2003, cit. v Beneš 2008, s. 92). Podle Antakiho (2004, cit. ve Vašát 2008, s. 101) se diskurzní analýza zaměřuje na jazyk a jeho stav k světu, přičemž jí jde o *„identifikaci činitelů skrývajících se za daty a jejich interpretaci za pomoci teorie na sociální úrovni“*. Diskurzní analýza si neklade za cíl zjistit pravdivost daného dokumentu či zda text odpovídá existující realitě, namísto toho zkoumá, jakým způsobem lidé skrz text či soubor textů konstruují smysl a význam objektů a aktivit sociálního světa. Diskurzní analýza pohlíží na realitu jako na sociální konstrukt a je jejím cílem uchopit způsob, kterým je realita sociálně konstruovaná skrze jazyk a další významotvorné praktiky (Beneš 2008). Zaměřuje se na vyšší rovinu, než je rovina jednotlivých textů. Daný přístup je metodou úzce spjatou se svým teoretickým zázemím a ačkoliv se teorie a metody diskurzní analýzy od sebe značně odlišují, spojuje je základní paradigma sociálního konstruktivismu a názor, že vědění je vždy strukturálně podmíněno a jazyk jako projev tuto skutečnost odráží. Ve společenských vědách se diskurzní analýza objevila v kontextu širší post-positivistické tradice, ve skutečnosti má však hluboké historické kořeny v analýze ideologie, rétoriky, sociologie vědy a jazykové filosofie (Hajer 1995). Základní úlohu při formování daného přístupu sehrála vlna francouzského poststrukturalismu (zejména pak osoba Michela Foucaulta), ze kterého diskurzní analýza vychází. Každá varianta diskurzní analýzy pak může pracovat s jinou částí poststrukturalistických tezí (Vašát 2008).

Je třeba sledovat z jaké pozice jsou zkoumané výroky vyřčeny a kromě toho, co je explicitně řečeno, i to, co je opomíjeno. Diskurzní analýzou se snažíme pochopit zákonitosti a odlišnosti v tom, co bylo řečeno či napsáno, reflektovat výroky se sociálním zázemím, ze kterého pocházejí a pochopit jejich dopady (Hajer 1995).

Jørgensen a Phillips (2002) zdůrazňují, že diskurzní analýza není jen metodou pro analýzu dat, ale i teoretický a metodický celek, hovoří v této souvislosti o tzv. *complete package*. Takový „balíček“ pak obsahuje filozofické (ontologické a epistemologické) premisy týkající se role jazyka v sociální konstrukci světa, dále teoretické modely a metodické pokyny k tomu, jak přistupovat k oblasti výzkumu a v neposlední řadě konkrétní techniky pro analýzu. I když by *complete package* měl tvořit integrovaný celek, je možné vytvořit si vlastní kombinaci prvků z různých diskurzních či i ne-diskurzních perspektiv analytických praktik. Taková multi-perspektivní práce je více než žádoucí, protože různé perspektivy poskytují různé formy poznání o jevu, takže společně vytváří širší porozumění.

Neexistuje jedna autoritativní varianta diskurzní analýzy. I samotný diskurz může mít řadu podob, proto se jednotlivé druhy diskurzní analýzy mohou od sebe hodně odlišovat, a to jak v objektu zájmu, tak ve způsobu provedení. Tento koncept tak nemá ustálenou metodiku a záleží do velké míry na posouzení postupu autorem (Klapko 2016).

4.3 Data

Pro získání postoje politických stran k tématu dostupnosti bydlení a odhalení jejich způsobu prezentování tohoto problému jsem zvolila analýzu volebních programů politických stran a hnutí. Volební programy představují prostor, ve kterém politické subjekty vymezují základní postoje k různým oblastem (komunální) politiky a cíle, kterých chtějí dosáhnout. Zpravidla jsou omezeny na aktuální témata, u kterých strany a hnutí věří, že s nimi nejlépe osloví voliče, nebo témata, která mají zasáhnout politického protivníka. Často to také bývají silně emocionálně formulovaná programatická vyjádření subjektů, které se účastní volebního boje (Fiala, Strmiska 2009). Nejen, že programy reflektují pozici dané strany či hnutí k určitým tématům, odráží se v nich i hodnotové rámce těchto subjektů. Programy bývají zpravidla snadno dostupné, a to i zpětně. Jejich nevýhodou může být rozdílná podoba a odtržení obsahu programových dokumentů od praktické politiky. Při jejich analýze je proto nutné brát tyto aspekty v potaz (Havlík 2009). Aby bylo možno téma dostupnosti bydlení ve volebních programech porovnat z hlediska regionálních rozdílností, byly vybrány programy vytvořené pro volby do zastupitelstev měst ve třech největších městech – Praze, Brně a Ostravě. Tato města jsou tedy relativně srovnatelná (jedná se o obce s vysokým počtem obyvatel a regionální

centra zaměstnanosti, které mohou pociťovat obdobné problémy související s bydlením), mohou však poskytnout rozdílné pohledy, jelikož se Ostrava odlišuje z hlediska dostupnosti bydlení od Prahy a Brna. Zatímco tyto dvě metropole vykazovaly ve statistikách první příčky ve vývoji cen bytů a rodinných domů, Ostrava naopak měla tyto ceny pod republikovým průměrem. Bude tak zajímavé sledovat, zda budou tuto odlišnost reflektovat i politické strany a hnutí, či zda naopak nenajdu rozdíly i v pojetí řešení dostupnosti bydlení mezi Prahou a Brnem. Bylo cíleno na programy, se kterými tyto politické organizace kandidovaly do zastupitelstev obcí v říjnu 2018. Sledovány byly pouze volby do magistrátu, nikoli městských částí, které mají v otázce dostupnosti bydlení omezenější kompetence. Analýza programů pro komunální volby (a ne pro krajské či volby do Poslanecké sněmovny) byla zvolena z důvodu největší kompetentnosti představitelů obcí podílet se na formování bytové politiky. Na rozdíl od krajských zástupců či celostátních politiků mají lokální politici lepší přístup k místním podmínkám a požadavkům obyvatel. Zástupci obcí jsou také svými pravomocemi schopni významně ovlivnit dostupnost bydlení v dané lokalitě. Výběr politických stran a hnutí byl zúžen na ty, které byly ve volbách úspěšné, tedy překročily hranici 5% podílu přidělených hlasů. Jednalo se o pět politických organizací v Praze, šest v Brně a osm v Ostravě (Tab. 2).

Tab. 2 – Úspěšné politické strany a hnutí ve volbách do zastupitelstev obcí v roce 2018 v Praze, Brně a Ostravě

		podíl hlasů (v %)	získané mandáty	volební program (zdroj)
Praha	ODS	17,87	14	ODS Praha 2018
	Piráti	17,07	13	Piráti Praha 2018
	Praha sobě	16,57	13	Praha sobě 2018
	SSpP	16,29	13	SSpP 2018
	ANO	15,37	12	ANO Praha 2018
Brno	ANO	23,03	18	ANO Brno 2018
	ODS + Svobodní	18,55	14	ODS, Svobodní Brno 2018
	KDU-ČSL + NK	10,25	8	KDU-ČSL Brno 2018
	Piráti	8,74	6	Piráti Brno 2018
	ČSSD	6,28	5	ČSSD Brno 2018
	SPD	5,07	4	<i>nepodařilo se získat</i>
Ostrava	ANO	32,72	21	ANO Ostrava 2018
	Ostravak	11,49	7	Ostravak 2018
	ODS	9,73	6	ODS Ostrava 2018
	KSČM	8,96	6	KSČM Ostrava 2018
	Piráti	8,95	5	Piráti Ostrava 2018
	SPD	6,77	4	<i>nepodařilo se získat</i>
	KDU-ČSL + NK	5,83	3	KDU-ČSL Ostrava 2018
	ČSSD	5,53	3	<i>nepodařilo se získat</i>

Zdroj: ČSÚ 2018, vlastní zpracování

Získání volebních programů probíhalo několika způsoby, především se však jednalo o stažení tohoto dokumentu z oficiálních stránek konkrétní regionální organizace politické strany nebo hnutí. U několika organizací však nebyly na stránkách volební programy k dispozici. V takovém případě byl postup následovný. Nejprve byly prozkoumány příspěvky daných regionálních organizací na sociálních sítích a sledovány zejména ty před datem konání voleb. V několika případech byl program takto dohledán, jelikož některé strany například sdílely jeho verzi. V případě, že nebylo možno ani touto cestou program objevit, kontaktovány byly e-mailem buď přímo regionální sdružení strany či hnutí, nebo jednotlivé vedoucí osoby. Takto se podařilo získat volební program od hnutí Praha sobě, brněnské koalice ODS a Svobodných a hnutí Ostravak. Na maily však nereagovaly zbývající tři strany, od kterých program chyběl – brněnská a ostravská organizace Svobody a přímé demokracie (SPD) a ostravská Česká strana sociálně demokratická (ČSSD). V těchto případech bylo opakovaně (v řádu několika týdnů, a pak znovu po roce) e-mailem žádáno o poskytnutí těchto programů. V případě brněnské SPD se podařilo spojit s místopředsedou Fenclem, který však poskytnutí volebního programu odmítl s tím, že SPD zkolaboval počítač používaný při volbách 2018. Byla snaha získat program i od dalších osob napojených na SPD, bohužel buď na zprávy nereagovaly či odkázovaly na osobu Fencla. Proběhlé změny v Ostravě ztížily získání volebního programu od SPD a ČSSD. Obě politické strany zde totiž v roce zrušily své regionální organizace. E-mailová komunikace s tehdejšími politickými zástupci těchto stran zůstala (a to i po opakovaných žádostech o reakci) bez odpovědi. Strany byla snaha kontaktovat i telefonicky, podařilo se spojit pouze s předsedkyní SPD Bláhovou, která přislíbila obratem program poslat. Bohužel tak neučinila a už se jí nepodařilo znovu kontaktovat. Tyto skutečnosti dopadají na výstupy práce, přesto však zbylých 16 volebních programů má svou vypovídací hodnotu a jejich analýza postačí k zodpovězení výzkumných otázek a dosažení cíle práce.

4.4 Postup práce

Jako hlavní výzkumnou metoda byla zvolena obsahová analýza. Jelikož však tato metoda pracuje pouze se samotným textem a nepřináší informace o širším kontextu či hodnotových postojích, bylo vhodné ji zkombinovat s kvalitativní metodou, tedy diskurzní analýzou. Samotné použití diskurzní analýzy přináší značná omezení, jelikož není metodicky příliš ukotvená. Lze však využít některé její prvky, které přispějí k odhalení hodnotových rámců politických stran, k jejich ideovému pozadí a celkovému kontextu bytové politiky. Samotný metodický postup byl rozdělen do dvou fází.

První fáze, tzv. kvantitativní obsahová analýza svou teoretickou základnou navazovala na nastolování agendy. Bylo sledováno, která agenda je pro jakou stranu či hnutí důležitá, respektive jakou pozici v ní má dostupnost bydlení. Jako jednotku zkoumání byla vybrána věta. Za větu však nebyl považován jen tento jazykový útvar sám o sobě, ale i nadpisy, skupiny slov či slovní spojení, tedy útvary, které nejsou ukončeny interpunkčním znaménkem a často jsou nadřazeny odstavci nebo kapitole zkoumaného textu. Stejně tak byly větou míněny i skupiny slov, které následovaly po odrážce a byly ukončeny čárkou/středníkem, popř. ukončeny nebyly. Všechny tyto „odchyly“ od vět mají taktéž svou vypovídající hodnotu a mohou nést klíčovou informaci o stanovisku dané politické strany/hnutí o jejím postoji k dostupnosti bydlení. Tato kvantitativní metoda obsahové analýzy byla uskutečněna před druhou fází obsahové analýzy proto, že v případě, že by v programu nebyla identifikována žádná souvislost s dostupností bydlení, nebylo by poté přistupováno k druhé fázi.

Kvantitativní obsahová analýza byla rozdělena do třech kroků. Nejprve byl zkoumán podíl textu týkajícího se tématu dostupnosti bydlení. Za tímto postupem stojí předpoklad, že čím větší prostor je konkrétnímu tématu věnován, tím je pro politický subjekt tato problematika významnější. Pro všechny analyzované programy platil stejný postup, nejprve byl spočten celkový počet vět v daném dokumentu a poté bylo zaměřeno jen na ty odkazující na dostupnost bydlení. Bylo také stanoveno, co do kategorie *dostupnost bydlení* vlastně patří. Kromě předem zřejmých skutečností (jako je např. bytová výstavba, stavební řízení, územní plán, bytový fond aj.), byla zvažována i řada ne až tak jednoznačných vět. Do analýzy například nebyly zahrnuty věty týkající se parkování, veřejné vybavenosti, sociálního bydlení (ve smyslu výstavby domovů důchodců či domů s pečovatelskou službou, nikoliv bydlení pro sociálně slabší občany) či nadpisy nezmiňující souvislost s bydlením (i když v následujícím textu byly věty věnující se bydlení). Zmínka o developerech byla brána v potaz pouze v souvislosti s bydlením (a ne např. s výstavbou kancelářských prostor). Naopak byly do analýzy zahrnuty věty týkající se vysokoškolských kolejí či ghett a ubytoven (ale pouze v případě vazby na dostupnost bydlení).

Druhá část se věnovala formě, jakou byla (pokud byla zahrnuta v programu) dostupnost bydlení prezentována. Vymezeny byly čtyři kategorie (absence tématu, rozptýlený výskyt, obecně koncentrovaný výskyt a specificky koncentrovaný výskyt), jejichž stanovení bylo inspirováno kategorizací Havlíka (2009), který ji využil pro určení kvantitativní míry evropeizace. Ve volebních programech se tedy dostupnost bydlení mohla vyskytovat v jedné z těchto podob:

- a) absence tématu: v programu se téma dostupnosti bydlení vůbec nevyskytuje;
- b) rozptýlený výskyt: téma dostupnosti bydlení se vyskytuje napříč celým textem programu, ale ne v žádné konzistentní podobě (např. ve formě kapitoly), spíše se jedná o jednotlivé samostatné body či věty;
- c) obecně koncentrovaný výskyt: téma dostupnosti bydlení je součástí kapitoly, která se však věnuje i dalším tématům, většinou však spolu souvisejících;
- d) specificky koncentrovaný výskyt: jedna z kapitol volebního programu se věnuje pouze dostupnosti bydlení.

Poslední krok se věnoval zjištění pořadí, ve kterém bylo téma dostupnosti bydlení prezentováno ve volebním programu. Jak již bylo zmíněno v kapitole 2.2 Nastolování agendy, výraz agenda vyjadřoval i posloupnost politických cílů, tedy politické strany/hnutí by měly své cíle řadit podle důležitosti. Lze tak předpokládat, že ta témata, na které strana nebo hnutí klade větší důraz budou koncentrovány v první části volebního programu.

Druhá fáze obsahové analýzy, tzv. kvantitativně-kvalitativní, se věnovala využití kombinace výzkumného postupu obsahové a diskurzní analýzy pro získání hodnotnějších závěrů. Nejprve bylo přistoupeno k procesu kódování, tedy ve volebních programech byly vymezeny kódovací jednotky (témata dostupnosti bydlení) a kódovány do jednotlivých kategorií a proměnných. Byla používána kombinace dedukce a indukce, tj. jednotlivé proměnné a některé kategorie byly zvoleny předem na základě studia literatury a po prvotním přečtení volebních programů případně doplněny. Výsledkem je tzv. kódovací kniha, která obsahuje popis proměnných, kategorií a případně hodnot, kterých mohou nabývat (Tab. 3).

Tab. 3 – Kódovací kniha

PROMĚNNÉ a kategorie	případný popis
PŘÍČINA PROBLÉMU	Jak politické strany a hnutí pohlíží na důvod nedostupnosti bydlení.
délka stavebního řízení	Průtahy okolo stavebního řízení zpomalují novou výstavbu bytů.
nedostatečná výstavba	Pomalá výstavba nových bytů.
přísnější podmínky hypoték	Od roku 2015 zpřísněny podmínky pro získání hypotečního úvěru.
sdílené ubytování	Společnosti či fondy, které skupují stovky a tisíce bytů a pronajímají přes platformy sdíleného ubytování.
spekulace s byty	Koupě nemovitosti jako investiční příležitost nejenom pro české, ale i zahraniční investory.
špatné řízení bytové politiky	Politická reprezentace, která svou činností přispěla k větší nedostupnosti bydlení.
zastaralý územní plán	Územní plán, který nereflektuje současnou situaci na trhu s bydlením.
AKTÉŘI	Jedinci či orgány, kteří jsou zapojení do tvorby bytové politiky či svým jednáním ovlivňují situaci na trhu s nemovitostmi.
developeři	Developeři či další investoři podnikající na poli s nemovitostmi.
předchozí politická reprezentace	Politici představitelé, kteří byli zastoupeni na magistrátu v předchozím politickém období.
úředníci, příspěvkové organizace	Další osoby mající svou činností vliv na bytovou politiku.
BLIŽŠÍ OBJEKT ZÁJMU	Skupiny obyvatel, kterým je v politickém programu věnována větší pozornost než jiným.
lidé handicapovaní	
mladé rodiny, rodiny s dětmi	
neúplné rodiny	

nízkopříjmové domácnosti, klíčová povolání	Mezi klíčová povolání se řadí ty nezbytné pro fungování města (např. policie, hasiči, zdravotníci).
senioři	
studenti	
ŘEŠENÍ	Jaká východiska politické strany a hnutí navrhuji pro to, aby zlepšily dostupnost bydlení.
alternativy ke komerční výstavbě	Podpora družstev, baugruppe či dalších alternativních forem bydlení.
ostatní strategie rozvoje bydlení	Další způsoby jak zlepšit bytovou situaci nespádající do jiné z kategorií.
nová výstavba	Výstavba nových bytových jednotek, ať už městem nebo developery. Stanovení pravidel pro budoucí výstavbu.
obecní byty	Nákup, výstavba či prodej bytů ve vlastnictví města. Obsazování neobydlených bytů.
podpora obyvatel	Podpora obyvatel ve formě finančních úlev či přednostního umístění v obecních bytech.
regulace krátkodobých pronájmů	Nastavení pravidel pro krátkodobé pronájmy poskytované přes služby sdíleného ubytování.
územní plán	Aktualizace stávajícího nebo schválení nového územního plánu, který podpoří zlepšení dostupnosti bydlení.
větší zapojení brownfieldů	Vytvoření koncepce využití brownfieldů. Přeměna brownfieldových areálů na bytové jednotky.
využití nepoužívaných nemovitostí nebo nemovitostí ve vlastnictví města	Zmapování nemovitostí patřících městu a jejich efektivní využití. Využití nemovitostí vhodných pro transformaci na rezidenční bydlení.
vztah s developery a investory	Přístup zastupitelů města k developerům a dalším investorům – jejich podpora či určení jejich limitů.
zrychlení schvalovacích procesů	Kroky, které povedou k urychlení stavebního řízení.

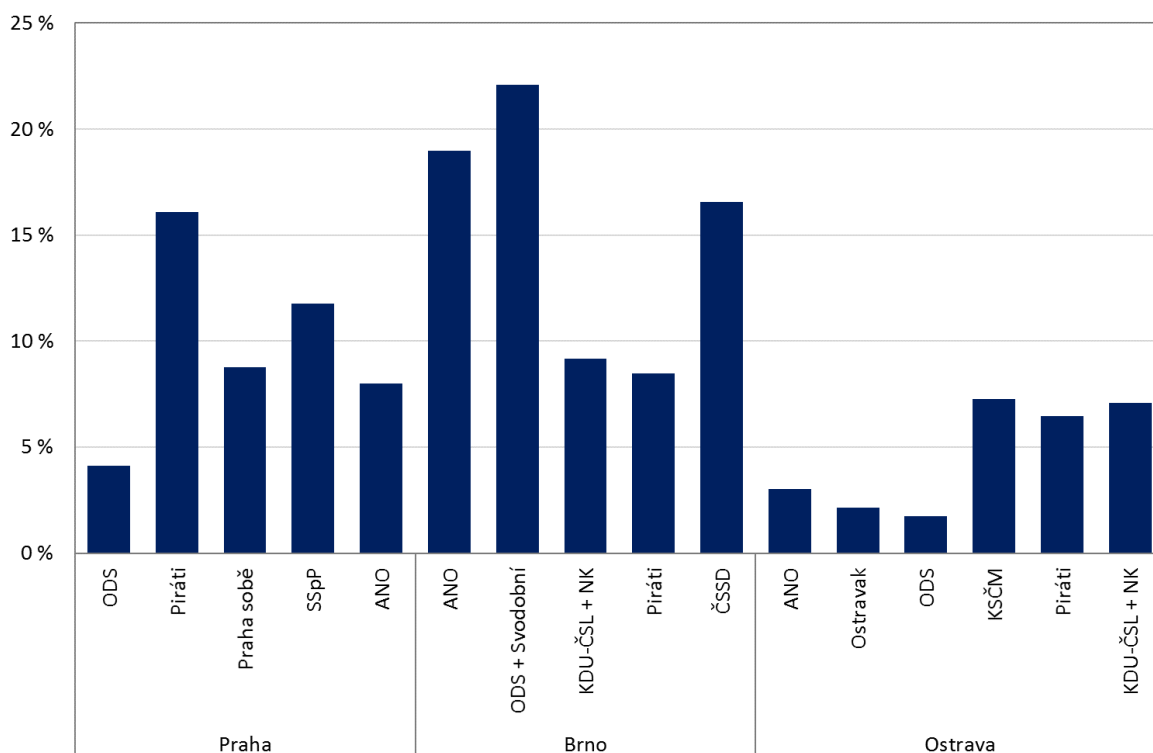
Celkem byly stanoveny čtyři proměnné a 29 kategorií, z nichž 16 bylo ustanoveno na základě prvotního pročtení volebních programů. Nejvíce byly kategorie doplněny u proměnné *řešení*, u které více než 2/3 kategorií vzniklo indukci. Při vyvozování závěrů nebyly využity jen výzkumné postupy obsahové analýzy, ale byl aplikován i přístup diskurzní analýzy. Zkoumáno bylo, jakým způsobem se strany a hnutí snažily agendu dostupného bydlení prosadit. Tedy jaké rámce používají, jaké hodnoty / hodnotový rámec se snaží prosadit či jaký diskurz do svých programových bodů promítají.

5 Analytická část

5.1 Nastolování agendy dostupnosti bydlení v programech politických stran a hnutí

Problematika dostupnosti bydlení dostala prostor ve všech zkoumaných volebních programech. Většinou představovala 5 až 12 % všech vět obsažených v programu dané strany či hnutí (graf 12). Výjimku představovala Česká pirátská strana (Piráti) kandidující na magistrát v Praze a ANO 2011 (ANO), Občanská demokratická strana (ODS) se Svobodnými a ČSSD kandidující v Brně. U těchto stran se podíl pohyboval nad 15 %. Větší důraz na problematiku bydlení byl kladen v Praze a Brně, v Ostravě u tří z šesti zkoumaných stran nedosáhl tento podíl 4 %.

Graf 12 – Podíl vět (v %) ve volebním programu politických stran a hnutí odkazující na téma dostupnosti bydlení



Zdroj: vlastní zpracování na základě analýzy volebních programů (cit. v Tab. 2)

Mezi další témata, která se hojně vyskytovala ve volebních programech patřila doprava, sociální péče, bezpečnost, školství či sport a volný čas.

Ačkoliv všechny zkoumané subjekty zahrnuly do svých volebních programů téma dostupnosti bydlení, prezentovaly ho rozličným způsobem (tab. 4). V této části analýzy se neobjevil trend mezi stranami a hnutími stejného hodnotového pozadí, tedy agendu bydlení považovaly za na tolik důležitou, aby jí věnovaly samostatnou kapitolu, jak strany spíše pravicové (např. ODS), středové (např. Křesťanská a demokratická unie – Československá strana lidová (KDU-ČSL)) i levicové (např. Komunistická strana Čech a Moravy (KSČM)). Můžeme ale sledovat určité regionální odlišnosti, například všechny strany kandidující v Brně pojednávaly o tématice dostupnosti bydlení v samostatné kapitole a o bydlení se zmiňovaly i v dalších souvislostech. Naopak kromě KSČM žádná politická strana v Ostravě neshledala dostupnost bydlení za tak významnou, aby jí věnovala samostatný oddíl. Ve třech případech je dokonce toto téma pouze několika body/věťami zmíněno, nejčastěji v kontextu sociální politiky. Pražské ANO a Spojené síly pro Prahu (SSpP) se zabývaly dostupností bydlení v samostatném oddíle. I zbytek pražských politických stran/hnutí pokládal agendu dostupnosti bydlení za důležitou, tím že byla zmíněna alespoň jako jeden z větších bodů v rámci souvisejícího tématu, například rozvoji města či územního plánování.

Tab. 4 – Forma prezentace tématu dostupnosti bydlení ve volebních programech politických stran a hnutí

		absence tématu	rozptýlený výskyt	obecně koncentrovaný výskyt	specificky koncentrovaný výskyt
Praha	ODS			x	
	Piráti			x	
	Praha sobě			x	
	SSpP			x	x
	ANO		x		x
Brno	ANO			x	x
	ODS + Svobodní			x	x
	KDU-ČSL + NK		x		x
	Piráti		x	x	x
	ČSSD			x	x
Ostrava	ANO		x		
	Ostravak		x		
	ODS		x		
	KSČM		x	x	x
	Piráti			x	
	KDU-ČSL + NK			x	

Zdroj: vlastní zpracování na základě analýzy volebních programů (cit. v Tab. 2)

Za jak významnou považuje politická strana/hnutí agendu bydlení můžeme posoudit i podle pořadí, pod kterým téma dostupnosti bydlení umístí (tab. 5). Hodnocení pořadí bylo provedeno pouze u subjektů, které prezentovaly téma bydlení ve formě obecně nebo specificky koncentrovaného výskytu. V případě rozptýleného výskytu se totiž nejednou stalo, že se souvislosti s tématem bydlení objevovaly roztroušeně v rámci celého volebního programu a nebylo tak možno určit jedno konkrétní umístění. Spíše v závěrečné části svého programu zařadily téma bydlení pouze ostravští Piráti. Naopak KDU-ČSL ho zařadila už na druhé místo. U zbylých ostravských volebních programů nebylo téma bydlení příliš zmiňováno. První pozici získalo bydlení u brněnské KDU-ČSL a ČSSD. U všech brněnských politických stran se téma bydlení objevilo na první nebo druhé příčce. Je však nutné podotknout, že ANO a Piráti své kapitoly v programech řadily podle abecedy, nelze u nich tedy určit, za jak významnou považují agendu bydlení. U stran/hnutí kandidujících v Praze se téma dostupnosti bydlení objevovalo v první polovině jejich volebního programu. Výjimkou byli opět Piráti, kteří měli stejně jako v Brně své programové body řazené podle abecedy a nedal se tedy zhodnotit jejich význam v souvislosti s pořadím. Obecně lze však říci, že více než polovina politických stran/hnutí (u kterých bylo pořadí hodnoceno) považuje agendu bydlení za natolik důležitou, že jí věnovala prostor v první polovině svého volebního programu.

Tab. 5 – Pořadí zařazení tématu dostupnosti bydlení (ve formě obecně nebo specificky koncentrovaného výskytu) ve volebních programech politických stran a hnutí

		pořadí	celkový počet oddílů/kapitol	pozn.
Praha	ODS	4.	8	
	Piráti	6.	8	kapitoly seřazené podle abecedy
	Praha sobě	2.	6	
	SSpP	2., 3.	10	
	ANO	3.	12	
Brno	ANO	2., 9.	10	kapitoly seřazené podle abecedy
	ODS + Svobodní	2., 3.	7	
	KDU-ČSL + NK	1.	9	
	Piráti	2., 12.	15	kapitoly seřazené podle abecedy
	ČSSD	1., 10.	10	
Ostrava	ANO	—	11	
	Ostravak	—	10	
	ODS	—	14	
	KSČM	12., 18.	27	
	Piráti	7.	7	
	KDU-ČSL + NK	2.	6	

Zdroj: vlastní zpracování na základě analýzy volebních programů (cit. v Tab. 2)

5.2 Rámcování dostupnosti bydlení v programech politických stran a hnutí

5.2.1 Příčina problému

Určení *příčiny* špatné dostupnosti bydlení může být vodítkem pro nastavení vhodné strategie řešení celé situace. Z šestnácti zkoumaných volebních programů však zmínilo důvod nepříznivé bytové situace pouze sedm politických stran/hnutí, tedy více než polovina ho vůbec neuvedla (tab. 6). Příčinu nezmiňovaly kromě KSČM všechny ostravské politické strany a více než polovina brněnských. Naopak důvod nedostupnosti bydlení zmínily až na jednu výjimku všechny strany/hnutí v Praze. Většina politických programů, pokud už uvedla příčinu problému, tak jí uvedla ve větším množství. Pro proměnnou *příčina problému* byly na začátku analýzy stanoveny čtyři kategorie, z čehož jedna (spekulace s byty) nebyla zmíněna u žádné z politických stran. Naopak byla tato proměnná o další tři kategorie rozšířena a to: *zastaralý územní plán, špatné řízení bytové politiky a přísnější podmínky hypoték*.

Tab. 6 – Kategorie proměnné příčina problému a jejich zastoupení ve volebních programech

		špatné řízení bytové politiky	zastaralý územní plán	délka stavebního řízení	nedostatečná výstavba	sdílené ubytování	přísnější podmínky hypoték
Praha	ODS		x	x	x		
	Piráti	x					
	Praha sobě	x		x		x	
	SSpP	x	x	x			
	ANO						
Brno	ANO						
	ODS + Svobodní	x	x		x		x
	KDU-ČSL + NK						
	Piráti						
	ČSSD		x				
Ostrava	ANO						
	Ostravak						
	ODS						
	KSČM				x		
	Piráti						
	KDU-ČSL + NK						

Zdroj: vlastní zpracování na základě analýzy volebních programů (cit. v Tab. 2)

Kategorie *špatné řízení bytové politiky* byla jednou ze dvou nejčastěji zmiňovaných příčin nepříznivé dostupnosti bydlení. Věnovaly se jí tři z pěti politických stran/hnutí v Praze

a koalice ODS a Svobodných v Brně. Všechny tyto strany či hnutí byly v minulém volebním období v opozici či na magistrátu vůbec nefigurovaly, jejich kritika dosavadní politiky je součástí jejich předvolebního boje. Špatně řízená bytová politika je nejen ze strany státu, magistrátu, ale i městských částí. Podle Prahy sobě, která se věnovala tomuto bodu nejrozsáhleji, se mají některé byty prodávat pod svou skutečnou cenou. Městské části také nemají mít plán, jak využívat byty ve své správě. Stejně tomu má být podle ODS i s byty v Brně, ve kterém bytový fond zastarává a neinvestuje se do jeho oprav. V Praze podle SSpP a Prahy sobě chybí dlouhodobá vize realizovaná bez ohledu na politickou reprezentaci, která by sjednotila stanoviska různých orgánů města k přístupu řízení bytové politiky.

Zastaralý územní plán jako jeden z problémů ovlivňující bytovou situaci zmiňují strany v Praze a Brně. V hlavním městě podle ODS a SSpP chybí Metropolitní plán umožňující realizaci dlouho plánovaných záměrů a zlepšení předvídatelnosti orgánů státní správy. ČSSD shodně s koalicí ODS a Svobodných poukazuje spíše na zastaralost brněnského územního plánu, který je z roku 1994. Řadu let je však už připraven jeho koncept, právní průtahy však podle těchto stran nedovolily jeho dokončení. ODS v obou městech tak poukazuje na byrokratickou zatíženost, proti které ve svých programových vizích dlouhodobě vystupuje.

Kategorie *délka stavebního řízení* se objevila pouze u pražských politických stran/hnutí. ODS a SSpP tuto skutečnost pouze konstatují: „*Dramaticky klesl počet vydaných územních a stavebních rozhodnutí. Česká republika je na 127. místě na světě dle údajů Světové banky v délce povolovacího procesu*“ (SSpP 2018, s. 5). Zdoluhavost stavebního řízení a dalších povolovacích procesů odůvodňuje pouze Praha sobě nejasnými pravidly, neochotou města rozhodovat soudní spory a nedostatkem odborného personálu.

Kategorii *nedostatečná výstavba* můžeme v mnoha případech považovat za nadřazenou ostatním, jelikož může být výsledkem jiných kategorií (např. délka stavebního řízení zpomaluje bytovou výstavbu). Nelze se tedy divit, že tato kategorie není zastoupena častěji. Explicitně považují nedostatečnou výstavbu za problém způsobující nedostupnost bydlení jen tři politické strany. Pražská ODS a koalice ODS se Svobodnými v Brně pouze tento problém zmiňují a příliš nerozvádějí: „*Nedostatek nových bytů dramaticky zvyšuje cenu bydlení*“ (ODS Praha 2018, s.25). Tato koalice (resp. ODS) tak v této souvislosti nezmiňuje například spekulace s byty nebo sdílené ubytování, čímž následuje svou pověst strany usilující o vyvarování se (zbytečných) zásahů veřejné moci a orientaci se na tržní hospodářství. Ostravská KSČM v této souvislosti svaluje vinu na minulé vedení města, kvůli nimž měla Ostrava po celé volební období stagnovat.

Sdílené ubytování pokládá za příčinu problému pouze Praha sobě. Nepokládá však za problém, pokud běžná domácnost pronajme svou volnou nemovitost cizincům, vadí jí, když se pronajímají celé činžovní domy turistům a jimi způsobený ruch ruší okolní obyvatele.

Přísnější podmínky hypoték zmiňuje („*Podmínky hypoték jsou stále přísnější.*“) a dále nerozvádí jako příčinu nedostupnosti bydlení pouze koalice ODS a Svobodných v Brně (2018, s. 7). Je však nezbytné poznamenat, že vliv na dostupnější přístup k hypotečním úvěrům nemají v gesci zastupitelstva obcí a proto tato kategorie nemá pro zlepšení situace dostupnosti bydlení v komunálních volbách přílišný význam.

Proměnná *příčina problému* byla ze všech čtyř zkoumaných proměnných nejméně zastoupena. Jako nejčastěji udávaný důvod nepříznivé situace na trhu s bydlením byla prezentována kategorie *špatné řízení bytové politiky*, což je oblast, kterou má každé nové zastupitelstvo ve své gesci a má na ni tedy přímý vliv. V této souvislosti byla zmiňována hlavně neefektivní správa městských bytů, jejich zastarávání či nedostatečná evidence. Další gescí, která je přímo ovlivnitelná zastupitelstvem města, je potřeba nového *územního plánu*, na tom se shodly jak brněnské tak pražské politické strany. Jeden z nepalčivějších problémů představených v teoretické části, *délka stavebního řízení*, byl pouze pražskými stranami identifikován jako původce nedostupnosti bydlení. Všechny tyto kategorie pak ve svém výsledku působí na další kategorii, nedostatečnou výstavbu, která byla explicitně vyjádřena jako problém u tří politických stran, po jedné z každého města. *Sdílené ubytování* bylo pokládáno za problém pouze jednou pražskou stranou, což je v celku překvapivé, vzhledem k tomu jaká (nejen) mediální pozornost byla tomuto fenoménu zejména právě v Praze věnována (viz ČTK 2018; Elčíc, Úšela 2018; Kabátová 2018; Marianovská, Němec 2018 aj.). *Přísnější podmínky hypoték*, kategorie, která není přímo ovlivnitelná zastupitelstvem daného města, byla přítomna pouze u brněnské koalice ODS a Svobodných. Zajímavé je, že příčiny nedostupnosti bydlení zmiňovaly výhradně jen strany a hnutí, které předchozí volební období tvořily na magistrátu opozici či ve volbách vůbec nekandidovaly. Naopak je (kromě ostravských Pirátů) do svých programů nezahrnuly strany podílející se v minulém volebním období na tvorbě bytové politiky.

5.2.2 Aktéři

Aktéři, tedy ti, kteří mají vliv na výslednou podobu bytové politiky a jsou tak schopni ovlivnit situaci na trhu s bydlením v daném městě. Na jejich označení se ve volebních programech zaměřilo podstatně více stran a hnutí než u předchozí proměnné, nezmiňují ho pouze tři politické strany v Ostravě a dvě v Brně (tab. 7). Stejně jako u předchozí proměnné, i zde bylo

v politických programech identifikováno více aktérů a ne pouze jeden. Pro tuto proměnnou byly na začátku analýzy stanoveny tři proměnné a všechny byly zmíněny. Po prvotním přečtení programů byla učiněna jedna změna a to přidání ke kategorii *úředníci zmiňované příspěvkové organizace*.

Tab. 7 – Kategorie proměnné aktéři a jejich zastoupení ve volebních programech

		předchozí politická reprezentace	developeři	úředníci, příspěvkové organizace
Praha	ODS	x		x
	Piráti	x	x	
	Praha sobě	x	x	x
	SSpP		x	
	ANO	x	x	x
Brno	ANO			
	ODS + Svobodní			
	KDU-ČSL + NK	x		
	Piráti		x	
	ČSSD	x	x	
Ostravak	ANO	x		
	Ostravak	x		
	ODS			
	KSČM	x	x	
	Piráti			
	KDU-ČSL + NK			

Zdroj: vlastní zpracování na základě analýzy volebních programů (cit. v Tab. 2)

Nejčtenější kategorie věnující se aktérům tvoření bytové politiky je *předchozí politická reprezentace*. Zmiňují ji strany a hnutí napříč všemi třemi městy. Praha sobě zmiňuje netransparentnost, neschopnost a korupční prostředí magistrátu, ve kterém se politici mají bát rozhodovat. Na klientelismus naráží i hnutí Ostravak. Podle něj mělo neprůhledné prostředí vládnoucí koalice ČSSD a ODS dát vzniknout řadě afér. Podle Pirátů a ODS z Prahy nezvládá vedení města řídit bytovou politiku. Brněnská ČSSD zmiňuje neprofesionalitu a nezodpovědnost předchozího vedení města, které až ke konci volebního období začalo konat a schvalovat různé strategické dokumenty. Podle KDU-ČSL z Brna si politici vymýšlejí megalomanské koncepce, které ale následně neuvádějí v praxi (rozpor s tím, že KDU-ČSL patřilo v Brně k vládnoucí koalici, tedy oni byli těmi politiky, o kterých ve svém programu mluví). Všechny tyto zmiňované strany/hnutí hodnotí předchozí politickou reprezentaci v ryze negativním smyslu. Výjimku tvoří politická reprezentace hnutí ANO v Praze a Ostravě,

kteřá naopak obhajuje a vyzdvihuje některé činy, které provedlo předchozí vedení na magistrátu. Je však nutné podotknout, že v minulém volebním období patřilo hnutí ANO k vládnoucí koalici na magistrátech. V Ostravě s nimi tvořilo politiku i hnutí Ostravak, které ve svém volebním programu taktéž obhajuje některé z činů, které prosadilo. Apeluje ale na to, aby volení zástupci upřednostňovali nad svými zájmy potřeby města.

Přístup politických stran/hnutí k *developerům* můžeme rozdělit do několika kategorií. Některé strany k nim mají spíše negativní postoj: „*Developeři již nebudou moci stavět na přelidněných sídlištích, kde chybí obchody, doktoři a školky*“ (Piráti Praha 2018) či „*Nebudeme prodávat developerům atraktivní a strategické pozemky*“ (KSČM Ostrava 2018, s. 8). Jedná se o strany, které nejsou ze stejné části politického spektra, ale přesto mají na tyto subjekty podobný názor. Jiné subjekty se snaží hledat možnosti spolupráce s developery, takový postup navrhuje zejména SSpP, ANO Praha, Piráti Brno a ČSSD Brno. Podle SSpP se mají investoři realizující developerské projekty finančně podílet na výstavbě návazné infrastruktury a občanské vybavenosti. Pražské ANO jim chce nastavit výhodné podmínky, na oplátku ale očekává, že 5 % z každého projektu bude za nákladové ceny prodáno městu. Ziskat podíl z bytových jednotek do svého vlastnictví chce také ČSSD v Brně. Jediní brněnští Piráti zmiňují developery ryze v pozitivním smyslu „... *pomůžeme developerům rozběhnout novou bytovou výstavbu*“ (Piráti Brno 2018). Je to tak změna oproti jejich pražské organizaci, která pohlížela na developery spíše negativně.

Kategorie *úředníci, příspěvkové organizace* zahrnuje různorodé pohledy a objevila se pouze u pražských politických stran/hnutí. ODS viní z nedostupnosti bydlení i příspěvkovou organizaci IPR, která svou neschopností domluvit se s vedením města má poškozovat zájmy Pražanů. Praha sobě obviňuje za zdržování stavebních projektů část úředníků, kteří se mají bát rozhodovat či využívat zdlouhavost projektů k výhodám a úplatkům. Naopak ANO prosazuje spolupráci s úředníky z Ministerstva pro místní rozvoj na přípravě nového stavebního zákona, který by měl urychlit proces pro získání stavebního povolení.

U dvou ze tří kategorií proměnné *aktéři* se projevilo, zda politická strana/hnutí patřily k předchozí vládnoucí koalici či nikoliv. Zatímco některé politické subjekty pohlížely na *předchozí politickou reprezentaci* v ryze negativním smyslu, obviňovaly jí z neschopnosti, klientelismu či korupce, strany tvořící tuto bývalou koalici se naopak snažily její činy obhajovat, ale dávaly i prostor pro zlepšení. Také k *úředníkům* bylo spíše shovívavější ANO, člen předchozí vládnoucí koalice, než zbylé dvě strany. Též na spolupráci s *developery* bylo pohlíženo z několika úhlů, který ovšem neměl žádnou regionální či stranickou souvislost.

5.2.3 Bližší objekt zájmu

Bližší objekt zájmu představoval proměnnou reprezentující skupiny obyvatel, na které bylo ve volebních programech politických stran/hnutí speciálně zaměřeno, často s nabídkou pomoci ze strany města. Kromě tří pražských politických stran/hnutí, se na jednu nebo více z níže zmíněných kategorií zaměřily všechny strany/hnutí (tab. 8). Na začátku analýzy byly zvoleny tři kategorie a v průběhu doplněny o další tři: *nízkopříjmové domácnosti, klíčová povolání; lidé handicapovaní a neúplné rodiny*.

Tab. 8 – Kategorie proměnné bližší objekt zájmu a jejich zastoupení ve volebních programech

		mladé rodiny, rodiny s dětmi	senioři	nízkopříjmové domácnosti, klíčová povolání	lidé handicapovaní	neúplné rodiny	studenti
Praha	ODS						
	Piráti						
	Praha sobě						
	SSpP	x	x	x	x	x	
	ANO	x	x	x		x	
Brno	ANO	x	x		x		
	ODS + Svobodní		x		x		x
	KDU-ČSL + NK	x	x	x	x	x	
	Piráti	x					
	ČSSD	x					
Ostrava	ANO	x	x				
	Ostravak	x					
	ODS	x					
	KSČM	x	x	x			
	Piráti	x					
	KDU-ČSL + NK	x	x	x			

Zdroj: vlastní zpracování na základě analýzy volebních programů (cit. v Tab. 2)

Na *mladé rodiny* či *rodiny s dětmi* se blíže zaměřují všechny politické strany a hnutí v Ostravě, většina v Brně a jedna v Praze. Mladé rodiny či rodiny s dětmi jsou ve volebních programech pokládány za kategorii, která vzhledem ke svým příjmům nemusí dosáhnout bez podpory na tržní nájem bytu. Některé politické strany (ANO Praha, KSČM a Piráti z Ostravy) nabízí, že těmto domácnostem budou poskytovat zvýhodněné půjčky na pořízení vlastního bydlení či nízkonákladové nájemné. Mladé rodiny mají mít také zvýhodněný přístup k obecním bytům než jiné skupiny obyvatel. Většina politických stran/hnutí navrhuje stavět startovací byty pro mladé rodiny. KDU-ČSL též z Brna navrhuje to samé a doplňuje to společně s Piráty zajištěním družstevního bydlení.

Politické strany nabízí *seniorům* obecní byty (pražské ANO, SSsP, brněnská koalice ODS a Svobodných, KDU-ČSL), výstavbu bezbariérových bytových jednotek (ANO v Brně a Ostravě, KDU-ČSL v Ostravě) či úpravu obecních bytů pro sdílené bydlení (KDU-ČSL Brno). Na seniory se zaměřily jak politické strany, které se přiklání k levici (tedy z povahy věci mají blíže k sociálnímu zabezpečení občanů), tak ale i strany, o kterých by bylo možno si myslet, že nebudou brát na problematiku bydlení seniorů až takový přílišný zřetel – například ODS. Naopak ČSSD, strana, která se řadí k levicovým subjektům, seniory ve svém programu nezmínila.

Politické subjekty se zaměřují i na *nízkopříjmové domácnosti a klíčová povolání*. SSsP chtějí zřídit Fond pro podporu dostupného bydlení, který by měl poskytovat garance tak, aby cílová skupina žadatelů dosáhla na hypoteční úvěr a mohla si v poříditi vlastní bydlení. Cílovou skupinou mají být převážně zaměstnanci v profesích s nižším měsíčním příjmem, které jsou ale pro město nepostradatelní, jedná se především o zdravotní sestry, hasiče, policisty, řidiče MHD či učitele. Chtějí také, stejně jako pražské ANO či ostravské KSČM, své obecní byty pronajímat přednostně této kategorii obyvatel. V Ostravě se také objevuje téma obchodu s nájemným, tedy situace, kdy lidé, kteří v minulosti lehce nabyli byty či ubytovny, je v současnosti pronajímají za nepřiměřeně vysoké nájemné. Proti těmto praktikám chce bojovat místní organizace KSČM a KDU-ČSL, která chce zároveň podpořit organizace pomáhající osobám ohroženým sociálním vyloučením pomoci se zajištěním bydlení.

Na *handicapované* občany se kromě jedné výjimky zaměřují pouze brněnské politické strany. Překvapivě do této skupiny spadají subjekty ne až tolik sociálně zaměřené, a to ANO i ODS. Všechny strany ale chtějí to samé, poskytnout dostupné nebo v budoucnu získané obecní byty prioritně (mimo) jiné handicapovaným.

Neúplné rodiny, především matky samoživitelky jsou v centru zájmu pražského ANO a SSsP a brněnské KDU-ČSL. Stejně jako handicapovaným jim mají být přednostně přidělovány bytové jednotky ve správě města.

Na podporu bydlení *studentů* se zaměřil pouze jeden subjekt a to koalice ODS a Svobodných v Brně. Chce společně s brněnskými vysokými školami připravit projekt, který velkometrážní byty, jimiž město disponuje a není o ně přílišný zájem, pronajme školám, jenž by je pak měly nabídnout studentům jako alternativu bydlení na koleji.

Mezi skupiny obyvatel, kterým by město mělo pomáhat se zajištěním lepší bytové situace, patřili především lidé mající kvůli nízkým příjmům problém dosáhnout na hypotéky či zdražující se nájemné. Největší důraz byl kladen na *mladé rodiny*, na které se ve svých programech zaměřilo nejvíce stran/hnutí. Obecně pro všechny kategorie bylo nabízeno podobné řešení jejich možné nepříznivé situace – poskytnutí obecních bytů (se sníženým

nájemným), speciální výstavba městských jednotek s prioritou pro tyto skupiny či pomoc se získáváním peněžité pomoci z fondů či hypoték. Řešení bytové situace navrhovaly nejenom strany tíhnoucí k sociálně spravedlivé společnosti, ale i mnohé další. Z hlediska regionálních rozdílů se na problematiku bydlení sociálně slabších skupin obyvatelstva zaměřily především pražské a brněnské strany a až ne tolik politické strany působící v Ostravě. Trbola, Nečasová a Rákoczyová (2015) to obhajují zkušeností, že například opatření zaměřující se na podporu sociálního začleňování (v tomto případě např. přidělením obecních bytů odpovídající kvality) jsou často finančně nebo časově náročná (viz jejich absence a nutnost nové výstavby) a nejsou tak populární pro širší veřejnost. Politická reprezentace si může uvědomovat tento problém, ale nezaměřuje se na jeho prevenci, protože to nepřináší politické body u místní populace. Zároveň se v sociálně vyloučených lokalitách často nevyskytuje volebně zainteresovaná populace a její potřeby jsou tak pro politiky nezajímavé.

5.2.4 Řešení

Řešení bytové situace patřilo k nejpočetnější proměnné a to jak z hlediska počtu kategorií tak i z hlediska zastoupení politických stran/hnutí, které určité východisko z nedostupnosti bydlení navrhuje (tab. 9 a 10). Nějakou formu, většinou v různých kategoriích, navrhuje všechny sledované politické subjekty. Tři předem stanovené kategorie byly po prvotním pročtení volebních programů rozšířeny o osm dalších.

Tab. 9 a 10 – Kategorie proměnné řešení a jejich zastoupení ve volebních programech

		obecní byty	větší zapojení brownfieldů	nová výstavba	územní plán	alternativy ke komerční výstavbě	ostatní strategie rozvoje bydlení
Praha	ODS		x		x		
	Piráti	x	x			x	x
	Praha sobě	x	x	x		x	
	SSpP	x	x	x	x	x	x
	ANO	x	x	x	x		x
Brno	ANO	x		x	x	x	
	ODS + Svobodní	x	x	x	x		x
	KDU-ČSL + NK	x	x	x	x	x	x
	Piráti	x		x	x	x	
	ČSSD	x	x		x	x	x
Ostravak	ANO	x					
	Ostravak	x					
	ODS	x					
	KSČM	x	x	x			
	Piráti	x			x		x
	KDU-ČSL + NK	x	x	x	x		

		vztah s developery a investory	zrychlení schvalovacích procesů	podpora obyvatel	využití nepoužívaných nemovitostí nebo nemovitostí ve vlastnictví města	regulace krátkodobých pronájmů
Praha	ODS		x			
	Piráti	x	x		x	
	Praha sobě	x	x		x	x
	SSpP	x	x	x		
	ANO	x	x	x	x	x
Brno	ANO					
	ODS + Svobodní		x		x	
	KDU-ČSL + NK					
	Piráti	x				
	ČSSD	x				
Ostrava	ANO			x		
	Ostravak					
	ODS					
	KSČM	x		x		
	Piráti			x		
	KDU-ČSL + NK					

Zdroj: vlastní zpracování na základě analýzy volebních programů (cit. v Tab. 2)

Nejhojněji zastoupenou kategorií z hlediska hledání řešení nedostupnosti bydlení byly *obecní byty*. V určitém kontextu je zmínily všechny politické strany/hnutí s výjimkou ODS z Prahy. Více než polovina politických subjektů (mezi nimi i např. pravicová ODS) chce byty spadající do majetku města stavět. KSČM hodlá byty jak nakupovat, tak stavět. Praha sobě prosazuje také zpřehlednění systému městských pronájmů. Brněnská ČSSD a Praha sobě chtějí obsazovat neobydlené byty. Pražští Piráti a SSpP míní zastavit praxi, kdy se byty pronajímají lidem, kteří je nepotřebují a namísto toho je mají v úmyslu nabídnout lidem ohroženým bytovou nouzí. Podle pražského ANO se byty zneužívají pro krátkodobé pronájmy, s takovými nájemci, kteří byty dále pronajímají, mají být rozvázány nájemní smlouvy. Rozdílným směrem se chtějí vydat ANO a ODS se Svobodnými v Brně, kteří hodlají většinu obecních bytů privatizovat, především ty, které nelze efektivně udržovat bez celkové rekonstrukce. Brno má ze všech tří sledovaných měst nadprůměrný počet obecních bytů, a proto je tento směr logický. Na neutrální škále se nachází pražští Piráti, kteří nedávají privatizaci bytového fondu stopku, ale chtějí zanalyzovat její dosavadní průběh a určit prodeji městských bytů směr.

Hojně zastoupenou kategorií představovalo též *větší zapojení brownfieldů*. Vyskytovala se u všech pražských stran/hnutí, u nadpoloviční většiny brněnských a překvapivě jen u dvou politických stran z Ostravy. Na brownfieldová území je pohlíženo jako na nevyužitou příležitost, která by místo chátrání mohla pomoci zvýšit bytový fond. Pražští Piráti a ostravská KSČM chtějí zpracovat ucelenou koncepci přeměny brownfieldů. Stejně jako Praha sobě tak míní zahustit vnitřní město. Revitalizovat brownfieldy chtějí i SSpP a ANO a uvádějí konkrétní

příklady, kde by se tak v Praze dalo učinit. Brněnská koalice ODS a Svobodných poukazuje na výhody brownfieldů: *„K výstavbě bytů hodláme využít také brownfieldy, které už disponují veškerou infrastrukturou. Tyto dobře situované a snadno dostupné historické průmyslové areály již ztratily svůj původní účel a nyní jen čekají na další investice“* (ODS, Svobodní Brno 2018, s. 7).

Novou výstavbu si daly za cíl především pražské a brněnské strany/hnutí. Praha sobě chce zrušit velké stavební uzávěry u velkých rozvojových území a podpořit tak růst bytové výstavby. Dále hodlá využít volné plochy uvnitř města a vyhnout se tak vyšším investicím do infrastruktury. SSpP chtějí ročně budovat až 8 tisíc bytů, pražské ANO si dává za cíl do roku 2030 postavit 140 tisíc nových bytů. Podařit se to má díky zrychlení administrace, ostatně rychlejší rozhodovací procesy a vyšší efektivnost patří k dlouhodobým cílům hnutí ANO. Brněnská organizace tohoto hnutí a koalice ODS se Svobodnými chtějí zajistit novou bytovou výstavbu na plochách, které určuje současný územní plán. Brněnští Piráti hodlají jen jednoduše investovat do nové bytové výstavby. KDU-ČSL v Brně navrhuje nastavit jasná pravidla pro budoucí výstavbu, respektive tam, kde se mají stavět nové bytové objekty, má vzniknout i doprovodná infrastruktura. Ostravská pobočka této strany chce nové plochy pro bydlení připravit rozšiřováním inženýrských sítí. KSČM míní zrušit byznys s ubytováním, vykoupit takto postižené bytové domy a na jejich místě vystavit nové. Jedná se o cíl, který je slučitelný s programovými prioritami strany, která se zastává o právo sociálně slabších.

Územní plán zmínily ve svých programech všechny brněnské strany. Lze se tedy domnívat, že je pro Brno důležitým tématem. Zmiňována byla zejména snaha o jeho dokončení (ANO, ČSSD a Piráti Brno) a zahájení práce na novém, který by měl stanovit nové plochy pro bydlení (ODS a Svobodní, KDU-ČSL). Pražští Piráti upozorňují, že při tvorbě územního plánu budou upřednostňovat dostupnost bydlení pro místní obyvatele a využití prázdných objektů k bydlení či zástavbu proluk. SSpP využívají nutnost nového územního plánu k tomu, aby upozornily na problém korupce a spekulací s pozemky. Korupce je jedno z témat, na které TOP 09, člen této koalice, upozorňuje i v rámci jiných programových bodů, než je jen bydlení. ANO chce urychlit na magistrátu *„proces schvalování změn stávajícího územního plánu a odstranění stavebních uzávěr, které nyní bránili zelení aktivisté“* (ANO Praha 2018, s. 27). ANO zde poukazuje na „zelené aktivisty“, nemůže se ve svém volebním programu vymezit vůči dosavadní politické reprezentaci (kterou samo tvořilo), a tak si jako novou elitu, před kterou je potřeba ochránit lid, vybralo právě je (je zde tedy vidět populistická vlastnost hnutí ANO, viz Kubánek 2016). Ostravská KDU-ČSL chce aktualizaci současného územního plánu.

Kategorii *alternativy ke komerční výstavbě* zmiňují pražské a brněnské organizace a ani jedna ostravská. Piráti z Prahy chtějí finančně podpořit družstva, baugruppe a další formy bydlení jako možnosti ke komerční výstavbě bytů. Měly by se k tomu využít menší pozemky

a proluky, na kterých se velkým investorům nevyplatí stavět. Praha Sobě zmiňuje, že by to měli být podnikaví Pražané, kteří si vybudují vlastní bydlení. Kromě finanční podpory chtějí SSpP bytovým družstvům a jiným prospěšně neziskovým projektům poskytnout pozemky pro takovou výstavbu. Brněnské ANO míní „*intenzivnit výstavbu sdíleného a komunitního bydlení*“ (ANO Brno 2018, s. 2). Ostatní brněnské strany zmiňují jako alternativu pouze družstevní bydlení a to zejména jako možnost pro mladé rodiny.

Ostatní strategie rozvoje bydlení tedy další způsob (nezmíněný v jiných kategoriích), jak změnit dosavadní bytovou politiku prosazují strany/hnutí ve všech městech. Tato kategorie je značně rozmanitá, každá strana/hnutí přichází s vlastní cestou, jak situaci dostupnosti bydlení zlepšit. Piráti v Praze chtějí naplánovat takovou strategii, která přežije více než jedno volební období. SSpP hodlají podporovat společenské dohody mezi soukromými investory, majiteli pozemků, obyvateli žijícími v daném místě a městem. Také chtějí předejít vylidňování historického jádra Prahy z důvodu overturismu. V tom s nimi souhlasí KDU-ČSL v Brně, která nechce, aby se toto týkalo i jejich města. Pražské ANO chce více investovat do bydlení. Brněnská koalice ODS a Svobodných prosazuje, aby při prodeji bytu mnohem více peněz získala městská část. Dále nechtějí v souladu se svými programovými prioritami zvyšovat daň z nemovitosti, což by mělo za následek zhoršení rozvoje a dostupnosti bydlení v Brně. Brněnská ČSSD chce zase vytvořit expertní týmy, který budou pomáhat městu s definováním překážek rozvoje bydlení a jejich následném odstranění. Dále se strana více soustředí na sociální aspekt celé problematiky, nechce městské byty přidělovat skupinám ohroženým sociálním vyloučením hned, ale teprve poté, co projdou projekty tréninkového bydlení s intenzivní sociální prací. Ostravští Piráti chtějí v souvislosti s bydlením podpořit spolupráci rozličných orgánů – od městských obvodů, přes úřad práce až k samotným komunitám občanů.

Na *developery a investory* se zaměřují zejména pražské politické strany a to v různém kontextu. Piráti se k nim staví spíše negativně, územní plány nemají být psány podle jejich potřeb a město má mít k dispozici jasné a čitelné strategie pro jednání s nimi, které mají stanovit určité limity. Developeři by například neměli stavět na sídlištích, kde nestačí doktoři či školky. Chtějí také vytvářet regulační plány s občany, zde je možné vidět odkaz na tzv. *liquid democracy*, tedy snahu (nejen) Pirátů zapojit do tvorby politiky a rozhodování občany (Charvát 2015). Praha sobě si chce při jednání s developery také stanovit své požadavky – například, že by nová developerská výstavba měla zahrnovat „*živý parter – přízemí s obchody, uliční stromořadí a opatření pro vsakování vody, chodníky dlážděné pražskou mozaikou*“ (Praha sobě 2018, s. 18) – developeři by měli spolupracovat na dostupnosti školek, škol nebo domovů pro seniory. Stejný názor mají i SSpP, kteří taktéž chtějí, aby se investoři finančně podíleli na občanské vybavenosti. Praha sobě chce také dát stopku uzavřeným neprůchozím

novostavbám, tedy tzv. gated communities. Naopak ANO nemíní developerům „házet klacky pod nohy“ (ANO Praha 2018, s. 28) a místo toho jim nastaví výhodné podmínky. Na oplátku požadují prodej minimálně 5 % bytů z každého projektu městu. Pomoc developerům nabízí také Piráti v Brně. ČSSD je si jistá, že „*developer nemusí být obecný nepřítel a škůdce, ale naopak partner, který realizuje bytovou výstavbu v souladu se zájmy města a jeho obyvatel*“ (ČSSD Brno 2018). Stejně jako pražská pobočka ANO i ona by ráda získala určitý podíl bytových jednotek do vlastnictví města pro nájemní bydlení. KSČM v Ostravě chce zabránit dalšímu prodeji strategických pozemků developerům.

Zrychlení schvalovacích procesů prosazovaly s jedinou výjimkou jen pražské politické strany a hnutí. ODS chce v této souvislosti dokončit projekt Digitální technické mapy Hlavního města Prahy, což by mělo zjednodušit stavební řízení. Piráti chtějí zdigitalizovat agendu tak, aby úřady a odbory sdílely data a co nejvíce úkonů bylo možné provádět přes internet. Praha sobě chce navázat na praxi, kterou zavedla na Praze 7, tedy zlepšit komunikaci. Pracovníci stavebních úřadů by podle nich měli dostávat adekvátní platové ohodnocení, které by se mělo odrazit v jejich kvalitní práci, tedy rychlém rozhodování a dodržování termínů. SSpP chtějí zkrátit dobu povolovacích procesů organizačními a personálními opatřeními na stavebních úřadech. ANO Praha chce, aby to byl nový stavební zákon, který urychlí proces získávání stavebního povolení. Tyto strany shodně prosazují vznik jednoho stavební úřadu pro velké stavby, který by měl zrychlit výstavbu bytů v Praze. Jediný zástupce z Brna, koalice ODS a Svobodných chce dosáhnout zrychlení povolovacího procesu „*zvýšením efektivity jednotlivých odborů magistrátu a stavebních úřadů*“ (ODS, Svobodní Brno 2018, s. 7). Této kategorii se obecně věnovala většina stran, která svým směřováním prosazuje efektivní stát či pragmatická řešení.

Určitou formu *podpory obyvatel* (jinou než je poskytování obecních bytů) prosazuje pět z šestnácti politických stran. SSpP chtějí zřídit Fond pro Podporu dostupného bydlení a cílovým skupinám obyvatel tak pomoci získat hypoteční úvěr pro koupi vlastního bydlení. Pražské ANO chce poskytovat zvýhodněné půjčky. Ostravští Piráti chtějí využít dotační programy spojené s bydlením a tím podpořit zejména mladé rodiny. ANO v Ostravě se zaměřuje konkrétně na obyvatele jedné lokality (Bedřiška), kterým chce pomoci zvýšit standard jejich současného bydlení a zabránit tak jejich vystěhování. Možnosti určité podpory obyvatel tak poskytovaly strany než až tolik programově zaměřené na sociální otázky a politické strany, u kterých bychom tuto pomoc mohli očekávat (ČSSD, KDU-ČSL) se v tomto ohledu neprojeví. Lze tak říci, že jediná KSČM dostala svému ideologickému zaměření, věnuje se skupinám s nižším sociálním statutem, jelikož chce vytvořit bezdoplatkové zóny a vykupovat ubytovny a bytové domy v sociálně vyloučených lokalitách. Ostravští Piráti naopak uvalování bezdoplatkových

zón odmítají, mají vést k vytváření sociálně vyloučených lokalit, místo nich chtějí stanovení místně obvyklého nájemného. Také míní řešit vytváření ghett a parazitování spekulantů na podporách z předražených nájmu.

Využití nemovitostí ve vlastnictví města zmiňují tři pražské a jeden brněnský politický subjekt. Piráti chtějí zužitkováním těchto nemovitostí podpořit občanskou vybavenost potřebnou v souvislosti s novými bytovými projekty. Praha sobě prosazuje, aby město mělo detailní přehled jak o bytových, tak i nebytových prostorech a mělo by prosazovat jejich využití, třeba i tím, že je nabídne komerčním subjektům. Brněnská koalice ODS a Svobodných chce využít nepoužívané obecní velkometrážní byty pro alternativní bydlení studentů. Pražské ANO chce vykoupit chátrající nemovitosti v centru města a jednat s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových a získat vybraný státní majetek, který by pak použilo pro rezidenční bydlení.

Formu *regulace krátkodobých pronájmů*, zejména v souvislosti s Airbnb prosazují pouze dvě pražské organizace. Praha sobě bojuje za nastolení pravidel pro hoteliéry i příležitostné poskytovatele ubytovacích služeb. S Airbnb a dalšími ubytovacími platformami chtějí uzavřít memorandum o spolupráci. Pravidla o využívání pronájmů, chce společně s Ministerstvem financí, Ministerstvem pro místní rozvoj a Ministerstvem vnitra sjednat i ANO.

V nejpočetněji zastoupené proměnné *řešení* se objevuje mnoho různorodých kategorií, ve kterých můžeme vysledovat několik trendů. Za prvé, řada politických stran jedná v souladu se svými celkovými politickými vizemi, například Piráti bojují za digitalizaci pro urychlení schvalovacích procesů či KSČM se zajímá o sociální otázky v kontextu dostupného bydlení. U řady stran můžeme být také překvapeni, že bere v potaz určité souvislosti, které bychom u ní neočekávali – například opět větší sociální angažovanost některých spíše pravicových politických stran. Některé strany jsou až proti svému obecnému zaměření – například pražští Piráti chtějí více regulovat developerskou výstavbu, obecně však proti zásahům státu, potažmo města brojí. V této proměnné se také promítá vliv regionálních rozdílů, některé kategorie se zdají být aktuální pouze pro pražské strany/hnutí – například regulace krátkodobých pronájmů, zrychlení schvalovacích procesů. V ostravských volebních programech se promítá horší sociální situace některých jejích obyvatel a politické strany/hnutí na to proto reagují. Brno zřejmě tíží potřeba nového územního plánu a ne tolik nutnost získávání nových obecních bytů, které naopak Praze chybí. Dochází také k odlišnostem mezi organizacemi stejné strany – například ODS v Brně chce obecní byty privatizovat, naopak ostravská pobočka chce městské byty stavět.

5.3 Shrnutí

Horší dostupnost bydlení je téma, kterého si je vědoma i politická scéna Česka, a proto jej zahrnula do volebních programů stran/hnutí kandidujících do zastupitelstev obcí. Každá ze zkoumaných politických stran či hnutí však pohlíží na danou problematiku s rozdílnou mírou důležitosti, což se projevilo v prostoru, který oblasti bydlení ve svém programu věnovala. Byly patrné zejména regionální odlišnosti mezi Ostravou a zbylými dvěma městy, která se dostupnému bydlení věnovaly šířeji. V tomto ohledu však nelze vysledovat určité podobnosti ze stran stejného politického spektra, rozdíly lze najít i u regionální organizací téže strany. Ke stranám, které se věnovaly dostupnosti bydlení nejvíce, patřila pražská pobočka Pirátů, brněnské organizace ANO, koalice ODS a Svobodných a ČSSD. Ostravské ANO, stejně jako ODS ve zbylých městech naopak patřily k organizacím, jejichž volební program poskytnul tématu bydlení méně než 5 % zkoumaných jednotek. I samotná forma prezentování tématu dostupnosti bydlení může ukázat, jak daná strana či hnutí na tuto problematiku pohlíží. I zde se projevují rozdíly mezi Ostravou, u které polovina stran nepovažovala dostupnost bydlení za natolik důležitou, aby jí věnovala samostatný oddíl či kapitolu, a Brnem, u kterého naopak všechny strany zvolily pro prezentování tématu bydlení samostatnou kapitolu. I pořadí, pod kterým politická strana problematiku bydlení prezentuje nám může napovědět, jak moc si dané téma považuje. Tento způsob hodnocení se však ukázal nebýt zcela vhodným, jelikož tři ze sledovaných stran si svou agendu ve volebních programech sestavily dle abecedního pořadí a nebylo tedy možné zhodnotit význam dostupnosti bydlení. U ostatních posuzovaných stran/hnutí se však ukázalo, že většina z nich považovala dostupnost bydlení za natolik důležitou, aby jí zařadila do první poloviny volebního programu. V rámci druhé fáze obsahové analýzy byly posuzovány čtyři proměnné. Jako první byla stanovena proměnná *příčina*, s pomocí níž bylo odhalováno, jakým způsobem politické strany/hnutí pohlíží na aktuální situaci na trhu s bydlením, zda z ní někoho viní. Výsledné odpovědi byly uspořádány do pěti kategorií. Nicméně se ukázalo, že více než polovina politických stran/hnutí se důvodem nedostupnosti bydlení ve svých programech vůbec nezabývala. Jednalo se zejména o ostravské politické strany/hnutí a většinu brněnských. Podle zbylých politických subjektů může za nastalou situaci zejména špatné řízení bytové politiky, jejímž důsledkem došlo k několika problémům – například neefektivní správě městského bytového fondu či neschválení nového územního plánu. I délka stavebního řízení se ukázala býti považována politickými organizacemi jako problém způsobující neutěšenou situaci na trhu s nemovitostmi. Ve zvolení důvodů nedostupnosti bydlení se strany a hnutí neodchýlily od těch, které byly zpracovány řadou jiných odborníků (viz kapitola 3.2 Aktuální situace na trhu s bydlením). Politické strany ve svých volebních programech také poukazovaly na *aktéry*, kteří mají možnost ovlivňovat

bytovou situaci. U této proměnné se mnohem více projevilo, zda strana/hnutí patřilo k předchozí vládnoucí koalici či nikoliv. Například na předchozí politickou reprezentaci tak bylo pohlíženo z negativního i pozitivního hlediska. Volební programy dávaly důraz na konkrétní skupiny obyvatel, které často kvůli nižším příjmům mohou mít obtíže se zajištěním důstojného bydlení. Těmto skupinám byla přislíbena pomoc zejména se získáním obecních bytů či snadnějšího přístupu k fondům bydlení. Neplatilo, že by se těmto „zranitelnějším skupinám“ věnovaly pouze levicové strany tíhnoucí k péči o sociálně slabé, ale snahu pomoci měly strany z různých pólů politického spektra. Bylo možno pozorovat regionální rozdíly, kdy na tyto skupiny bylo upozorněno především ve volebních programech pražských a brněnských politických stran/hnutí a ne tolik v programech cílících na Ostravu. Nabízení řešení tíživé situace s bydlením byla proměnná, kterou zahrnuly všechny politické strany/hnutí a také měla spoustu rozličných kategorií – od nové výstavby, přes efektivnější správu majetku města až ke vztahu s developery a investory. Opět se projevy rozdíly mezi třemi městy, v tomto případě jako by byly některé kategorie tématem jen v některém z měst a jiné zase v jiném. Řada politických subjektů také navrhovala řešení v souladu s jejich dlouhodobým směřováním a mnohdy přidala i kategorie řešení, které by od ní nebyly očekávány.

Ze zkoumaných částí programů lze také identifikovat různé ideové hodnoty, ke kterým se hnutí či strany hlásí či u něj jsou identifikována. Například u programu pražské organizace hnutí ANO byla patrna řada populistických prvků, program byl postaven na jednoduchých frázích a jazyku sympatickému čtenáři, vyprávěn jedním lídrem, kandidátem na primátora Stuchlíkem a bylo v něm zdůrazňováno, že ho připravil tým expertů a nikoliv politiků. Na druhou stranu brněnská organizace ANO pojala program úplně odlišně, jen zmínila jednotlivé body, kterými bude řešit nastalé situace a nedalo se tak odhalit nic bližšího o jejím hodnotovém pozadí. Ostravská organizace ANO opět některé prvky populismu vykazovala, například bylo možno vidět snahu o vyvolání strachu z možné krize (*„Bylo by ovšem neprozíravé ignorovat možná rizika vyplývající ze specifík demografické a sociální struktury měst zvláště pro případ náhlého kolapsu některého z významných zaměstnavatelů nebo nastoupením negativní fáze hospodářského cyklu“* [ANO Ostrava, s. 9]) a město se tak mělo zaměřit na zvýšení dostupnosti bydlení, nebo se odkazovalo na „lid“ (Ostravany), společně s kterým vytvořilo nový Strategický plán. U regionálních organizací ODS bylo vidět, že své programy zaměřovaly spíše ekonomickým směrem (výstavba bytů, využití brownfieldů aj.) a ne příliš sociálně, což potvrdilo pozici ODS na pravé straně ideového spektra. Ačkoliv se KDU-ČSL pasuje do role středové strany, více než polovina programových bodů v brněnské organizaci se týkala sociálních témat, zejména se lidovci zaměřovali na pomoc znevýhodněným skupinám obyvatel. Stejně tak se na tyto skupiny obyvatel zaměřila ostravská KSČM, která tak potvrdila svou pozici

levicové strany. Tento ideový kontext se ale obtížně odhaluje u dvou politických hnutí (Ostravak, Praha sobě), které se zaměřují spíše na palčivé problémy a do svých programů nevkládají širší ideologické vize.

Pouze jednu kategorii, která byla na začátku analýzy stanovena, nenaplnila ani jedna ze stran/hnutí. Jednalo se o kategorii *spekulace s byty v proměnné příčiny*. Ačkoliv tato kategorie byla zmiňována v teoretické části, zejména v souvislosti s pražským trhem nemovitostí jako jedna z příčin nedostupnosti bydlení, domnívám se, že se nejednalo o tak závažnou příčinu jakou je třeba pomalé tempo schvalovacích procesů. Nicméně bylo překvapením, že ji do svého volebního programu nezahrnuli například pražští Piráti, kteří se na svých stránkách této souvislosti často věnovali (viz Bodeček 2018a, 2018b).

Je také třeba zmínit, že analyzované politické programy měly různou formu, která se může projevit ve výsledcích analýzy. Některé subjekty měly své programy velice podrobné a každý zmíněný bod rozepisovaly a vysvětlovaly. Jiné organizace prezentovaly pouze své programové body bez dalšího komentáře. Řada stran/hnutí se například vůbec nevěnovala příčinám nedostupnosti bydlení a pouze se soustředila na prezentování svých bodů k zlepšení situace na trhu s bydlením. Taktéž se mohlo stát, že ačkoliv některou z kategorií strany/hnutí nezmínily, neznamená to, že ji neberou na vědomí. Mohly se o ni vyjadřovat i mimo svůj volební program, například na politických mítincích či v různých článcích prezentovaných na stranickém webu či sociálních sítích. Je tak potřeba upozornit, že všechny tyto limity představené obsahové a diskurzní analýzy mohou ve výsledku ovlivnit také její závěry.

6 Závěr

Hlavním cílem práce bylo zhodnotit zařazení a způsob prezentace tématu dostupnosti bydlení v komunálních volebních programech ve vybraných českých městech. Pro pochopení kontextu bytové politiky bylo nejprve potřeba představit současný stav dostupnosti bydlení. Česko se vyznačuje velmi nízkým podílem využívání nájemního bydlení, nedostatečným růstem počtu zahájených a dokončených bytů, klesajícím trendem vydaných stavebních povolení a zvyšujícími se cenami bytů. Nejvyšší průměrné ceny za 1 m² můžeme najít v Praze, Jihomoravském a Středočeském kraji, kde přesahují hranici 25 tisíc Kč, v hlavním městě dokonce 50 tisíc Kč. Naopak v Moravskoslezském, Karlovarském a Ústeckém kraji se tyto hodnoty drží pod hranicí 20 tisíc Kč, ale taktéž sledují růstový trend. Hlavní město se vyznačuje vysokým podílem bytového fondu ve vlastnictví fyzických osob a naopak poklesu obecních bytů. O bydlení v Praze je velký zájem, přestože jsou prodejní ceny bytů a nájemného nejvyšší v republice. S ohledem na fakt, že počet nových vydaných stavebních povolení klesá, ale počet obyvatel narůstá, vzniká zjevná disproporce mezi volným bytovým fondem a poptávkou. Na trhu s nemovitostmi se nezrcadí jen nedostatek nové výstavby z důvodu nízkého počtu stavebních povolení, ale promítají se i místně specifické faktory – například preference krátkodobých pronájmů nad dlouhodobými, preference výstavby kancelářských prostor či zastaralý územní plán. Druhé největší české město, Brno, si v regionálních statistikách dostupnosti bydlení nestojí o moc lépe než hlavní město. Ačkoliv má v rámci Česka nadprůměrný podíl obecních bytů, taktéž se potýká se vzrůstajícími cenami nemovitostí a nájmů. Velká část problémů je způsobena neefektivním územním plánováním a zdoluhavými schvalovacími procesy. Třetím městem, na které se tato práce zaměřuje, je Ostrava, jež vykazuje na rozdíl od dvou zbývajících metropolí určité odlišnosti. Například průměrné ceny bytů dosahovaly třetinových hodnot oproti hlavnímu městu a i v dalších ukazatelích si Ostrava z hlediska dostupnosti bydlení vedla podstatně lépe než Praha a Brno. Přesto však není ostravská bytová situace ideální, stejně jako v Praze vlastní město velmi nízký podíl obecních bytů, klesá počet nově dokončených bytů a ceny nemovitostí vzrůstají. Mimo to má Ostrava několik brownfieldových území čekajících na rozvoj a řadu sociálně vyloučených lokalit.

Moc ovlivňovat bytovou situaci v Česku má několik subjektů a mezi ně patří i zastupitelstva obcí. Pomocí nástrojů bytové politiky se mohou aktivně podílet, s přihlédnutím k lokálním specifikům, na zlepšení či zhoršení situace. Jaké konkrétní kroky hodlají zastupitelé provést, často naznačují už v předvolebním boji, kdy ve volebních programech představují své programové priority. Volební programy jsou poskládány především z veřejných problémů, které rezonují ve společnosti. Jejich soubor představuje agendu, která je uspořádána podle důležitosti. Volební programy neobsahují pouze fakta, ale také hodnotový rámec, kterým

vybrané problémy prezentují. Procesem rámcování se politické strany a hnutí snaží prosadit své vidění problému, a to tak, aby souznělo s jejich potřebami a ideovým pozadím.

V úvodu práce byly stanoveny čtyři výzkumné otázky. První z nich směřovala na míru a formu prezentace tématu dostupnosti bydlení ve volebních programech. Většina stran a hnutí věnovala této problematice okolo 5 až 10 % zkoumaných jednotek textu. Větší důraz na problematiku bydlení byl kladen v Praze a Brně. Byly identifikovány tři způsoby toho, jak politické subjekty dostupnost bydlení prezentovaly (rozptýlený výskyt, obecně koncentrovaný výskyt, specificky koncentrovaný výskyt). I v tomto případě bylo možno vysledovat určité regionální odlišnosti mezi Prahou a Brnem na jedné straně a Ostravou na straně druhé.

Druhá výzkumná otázka se týkala zjištění, zda politické strany a hnutí pokládají téma dostupnosti bydlení za významné. Můžeme říci, že dostupnost bydlení je pro zkoumané politické organizace významná, jelikož její prezentování začlenily do volebních programů. Míru významnosti můžeme u jednotlivých politických stran odvodit podle toho, jak velký a koncentrovaný rozsah bytové problematice věnovala. U třech politických stran nešlo zhodnotit pořadí jednotlivých kapitol ve volebním programu, všechny ostatní subjekty však zařadily bytovou problematiku do první poloviny svého volebního programu a naznačily tím tak, důležitost tohoto tématu.

Další výzkumná otázka byla zaměřena na způsob prezentace problému dostupnosti bydlení ve volebních programech. V souvislosti s aplikací obsahové analýzy bylo sledováno, jaké proměnné a kategorie politické strany a hnutí prezentují. Ne všechny proměnné a kategorie však byly naplněny každým politickým subjektem. Například hned první stanovené proměnné, *příčinám* současného stavu, se věnovala jen polovina zkoumaných politických organizací. U dvou proměnných se také projevilo, zda byla strana/hnutí v předchozím volebním období členem vládnoucí koalice či opozice. Celkem byly stanoveny čtyři proměnné po alespoň třech kategoriích a následně bylo zkoumáno, v jakém smyslu jednotlivé kategorie politické strany a hnutí zmiňují. V částech volebních programů, věnujících se tématu dostupnosti bydlení se projevil i hodnotový a ideový rámec politických organizací, který byl studován diskurzní analýzou. Řada stran potvrdila své ideové směřování, když zmiňovala programové body odpovídající postavení organizace na konkrétní straně politického spektra (populismus u ANO, důraz na ekonomická témata u ODS, digitalizace u Pirátů aj.). Některé subjekty se však od tradičního dělení pravice-levice odpoutaly a zmiňovaly body, které bychom, s ohledem na jejich ideové pozadí, nečekali (větší sociální angažovanost spíše pravicových stran, podpora zásahů města u Pirátů) či naopak nezmiňovaly programové body, k nimž hodnotovým pozadím tíhnou (absence některých sociálních témat u ČSSD, KDU-ČSL). Dokonce dochází

i k odlišnostem mezi organizacemi stejné politické strany, které si svými navrhovanými kroky vzájemně protiřečí. Ideový rámec však nemohl být určen u dvou hnutí, které se ze své podstaty věnují spíše aktuálním problémům a ve svých programech příliš nezrcadlí ideje a hodnoty, ke kterým se hlásí.

Poslední výzkumná otázka se týkala studování odlišností prezentování problému dostupnosti bydlení ve volebních programech mezi třemi studovanými městy. Ukázalo se, že lze vysledovat určité regionální trendy. Ostravské politické subjekty ve svých programech věnovaly mnohem méně prostoru otázkám bydlení než jejich pražští a brněnští protějšci. Podobně by šlo zhodnotit i formu prezentace tématu, která opět odhalila větší zájem prezentovat téma bydlení u subjektů z Prahy a Brna. U všech brněnských politických stran bylo téma bydlení zařazeno na prvním nebo druhém místě. Kromě jedné strany, žádná ostravská organizace a polovina brněnských neprezentovala v programu příčinu současné bytové situace. Pražské a brněnské organizace se více věnovaly v otázkách bydlení péči o sociálně slabší skupiny nežli subjekty ostravské. Sdílené ubytování rezonovalo jen u jedné pražské politické strany. V programech se objevovala témata, která dané město tíží více než ostatní dvě, například sociálně vyloučené lokality v Ostravě, nutnost nového územního plánu pro Brno či potřeba zrychlení schvalovacích procesů v Praze. Pojetí některých kategorií také vyznačovalo regionální odlišnosti – viz nutnost privatizace brněnského obecního fondu a naopak potřeba výstavby těchto bytů v Praze a Ostravě.

Práce se pokusila pomocí konceptů nastolování agendy a rámcování zhodnotit vnímání palčivosti problému dostupnosti bydlení z pohledu politických stran a hnutí, které byly úspěšné v komunálních volbách ve vybraných městech. Může tak představovat přispění k aplikaci těchto konceptů v politicko-geografickém studiu lokální politiky. Přináší poznatky o tom, do jaké míry politické strany a hnutí ve svých programech zrcadlí důvody horší dostupnosti bydlení, které již stanovili ve svých publikacích na toto téma mnozí odborníci.

Téma dostupnosti bydlení je během na dlouhou trať a nevyřeší se za jedno volební období. Daná práce zkoumala tuto problematiku na úrovni třech měst a z pohledu politických subjektů, které ve svých programech reflektovaly situaci před říjnem 2018. Je zde proto prostor pro další výzkum, který by mohl reflektovat vývoj dostupnosti bydlení, ať už z hlediska konkrétního stavu ve vybraných lokalitách či změnu přístupů politických stran a hnutí k dané problematice. Další možností je porovnání přístupu českých politických stran/hnutí s některými zahraničními subjekty, přece jen není téma zhoršené dostupnosti bydlení záležitostí pouze Česka.

7 Seznam použité literatury a zdrojů

AIRBNB (2018): Visegrad Insights Report: A look at regional home sharing trends across the Czech Republic, Hungary, Poland and Slovakia. <https://2sqy5r1jf93u30kwzc1smfqt-wpengine.netdna-ssl.com/wp-content/uploads/2018/06/Visegrad-Report-2018.pdf> (6. 8. 2020)

ANO BRNO (2018): Volební program. <https://brnojede.cz/> (21. 3. 2021)

ANO OSTRAVA (2018): Program. <http://ostrava.anobudelip.cz/> (21. 3. 2021)

ANO PRAHA (2018): Uděláme Prahu bohatší. Volební program. <https://www.anobudelip.cz/file/edee/ke-stazeni/ostatni/udelame-prahu-bohatsi.pdf> (21. 3. 2021)

BAKOVÁ, L., HLAVÁČ, J., REKTOŘÍK, J., VALIŠ, K (1997): Bydlení. Masarykova univerzita, Brno.

BENEŠ, V. (2008): Diskurzivní analýza. In: Drulák, P. a kol.: Jak zkoumat politiku: kvalitativní metodologie v politologii a mezinárodních vztazích. Portál, Praha, 92–124.

BENEŠ, V., DRULÁK, P. (eds.) (2020): Metodologie výzkumu politiky. SLON, Praha.

BODEČEK, D. (2018a): Praha 1 přišla o 52 milionů kvůli zmanipulovaným prodejm bytů, politice už případ na podnět Pirátů prověřuje. <https://praha.pirati.cz/byty-praha1.html> (1. 1. 2021)

BODEČEK, D. (2018b): Znalec a vedoucí majetkového odboru Prahy 1 odmítli vypovídat v kauze pochybného prodeje bytů. <https://praha.pirati.cz/znalec-a-vedouci-majetkoveho-odboru-prahy-1-odmitli-v-kauze-bytu-vypovidat.html> (1. 1. 2021)

BOŘÍKOVÁ, H. (2019): Mýtus vyvrácen: cizinci v Praze nekupují byty s vidinou zbohatnutí. <https://www.euro.cz/praha/tady-uz-si-nezaspekuluji-1464739> (8. 2. 2021)

ČERVINKA, M. (2016): Bude v Praze dostatek bytů? Jak číst statistiky o prodeji bytů? <http://metropolitnipraha.cz/2016/12/22/bude-praze-dostatek-bytu-aneb-cist-statistiky-prodeji-bytu/> (21. 8. 2020)

ČESKO V DATECH (2018): Byt či nebyt. <https://www.ceskovdatech.cz/clanek/94-byt-ci-nebyt-kolik-stoji-byty-v-cesku-a-kdo-je-kupuje/> (18. 9. 2020)

ČSSD BRNO (2018): Město pro lidi, Brno pro Brňáky. Volební program. <https://www.cssdbrno.cz/> (21. 3. 2021)

ČSÚ (2014): Bydlení. <https://www.czso.cz/csu/czso/13-1131-05-casova-rada-4-2-bydleni> (20. 10. 2020)

ČSÚ (2016): Charakteristika okresu Brno-město. <https://www.czso.cz/csu/xb/charakteristika-okresu-brno-mesto> (7. 1. 2021)

ČSÚ (2018): Volby do zastupitelstev obcí 05. 10. – 06. 10. 2018. <https://www.volby.cz/pls/kv2018/kv?xjazyk=CZ&xid=1> (5. 4. 2021)

ČSÚ (2019a): Ceny sledovaných druhů nemovitostí. <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2016-az-2018> (23. 10. 2020)

ČSÚ (2019b): Pohyb obyvatelstva v hl. m. Praze v 1. čtvrtletí 2019. <https://www.czso.cz/csu/xa/pohyb-obyvatelstva-v-hl-m-praze-v-1-ctvrtleti-2019> (17. 8. 2020)

ČSÚ (2019c): Příjmy a životní podmínky domácností – 2019. <https://www.czso.cz/csu/czso/prijmy-a-zivotni-podminky-domacnosti-2019> (29. 10. 2020)

ČSÚ (2020a): Ceny bytů. <https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-bytu> (21. 8. 2020)

ČSÚ (2020b): Dokončené byty v obcích (správních obvodech). https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&filtr=G%7EF_M%7EF_Z%7EF_R%7ET_P%7E_S%7E_null_null_&katalog=30836 (16. 11. 2020)

ČSÚ (2020c): Hlavní město Praha. <https://www.czso.cz/csu/xa/kraj> (29. 12. 2020)

ČSÚ (2020d): Veřejná databáze. <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=home> (25. 11. 2020)

ČSÚ (2021a): Bytová výstavba v roce 2017. <https://www.czso.cz/csu/xb/bytova-vystavba-v-roce-2017> (15. 4. 2021)

ČSÚ (2021b): Registr sčítacích obvodů a budov. <https://apl.czso.cz/irso4/home.jsp> (12. 2. 2021)

ČTK (2018): Praha chce regulovat Airbnb, poskytovatelé budou mít nové povinnosti. <https://www.e15.cz/byznys/obchod-a-sluzby/praha-chce-regulovat-airbnb-poskytovatele-budou-mit-nove-povinnosti-1351327> (14. 4. 2021)

ČTK (2019): Zhruba 20 procent nových bytů v Praze koupí cizinci. Polovina z nich jsou Slovinci, roste podíl kupujících z Asie. <https://domaci.ihned.cz/c1-66625450-podil-cizincu->

[na-nakupech-bytu-v-praze-se-od-lonskeho-roku-nezmenil-stale-se-pohybuje-okolo-20-procent](#) (9. 2. 2021)

DEARING, J. W., ROGERS, E. M. (1996): Agenda-setting. Sage Publications, Thousand Oaks.

DELOITTE (2019): Čechy stojí nový byt více než 11 průměrných ročních platů, potřetí za sebou nejvíce v Evropě. <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/press/articles/cechy-stoji-novy-byt-vice-nez-11-prumernych-rocnich-platu.html#> (16. 4. 2021)

DOLÁK, P. (2016): Bytový fond hlavního města Prahy a jednotlivých městských částí. <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/cz/pdf/studie-kpmg-praha-mestske-byty.pdf> (23. 8. 2020)

EIBL, O. (2007): Koncept tematického vlastnictví, palčivosti témat a agendy setting v politologii. Politologický časopis – Czech Journal of Political Science, 2, 151–169.

ELČÍČ, S., ÚŠELA, J. (2018): Pražské Airbnb je přeplněno podnikateli s více byty. V Londýně nebo Paříži už to vyřešili. <https://archiv.ihned.cz/c1-66212950-prazske-airbnb-je-preplneno-podnikateli-s-vice-byty-v-londyne-nebo-parizi-uz-to-vyresili> (14. 4. 2021)

ENTMAN, R. M. (1993): Framing: Toward Clarification of a Fractured Paradigm. Journal of Communication 43, 4, 51–58.

EURO, ČTK (2019): Cizinci koupí až čtvrtinu nových bytů v Praze. Atraktivnější je pro ně centrum. <https://www.euro.cz/praha/cizinci-se-na-nakupu-bytu-v-praze-podili-maximalne-ze-ctvrtiny-atraktivni-je-pro-ne-centrum-1435794> (9. 2. 2021)

FIALA, P., STRMISKA, M. (2009): Teorie politických stran. Společnost pro odbornou literaturu – Barrister, Brno.

FOCUS (2016): Sociologický výzkum – Jaké chcete Brno? https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/Strategie_pro_Brno/dokumenty/_brno_v_datech/_jake_chcete_Brno_ZPRAVA_final.pdf (15. 9. 2020)

FORTNER, R. S., FACKLER, M. P. (2014): The handbook of media and mass communication theory. John Wiley & Sons, Chichester.

GOFFMAN, E. (1974): Frame analysis: An essay on the organization of experience. Harper and Row, London.

HAJER, M. A. (1995): Discourse Analysis. In: Hajer, M. A.: The Politics of Environmental Discourse: Ecological Modernization and the Policy Process. Clarendon Press, Oxford, 42–72.

- HARDY, C., HARLEY, B., PHILLIPS, N. (2004): Discourse Analysis and Content Analysis: Two Solitudes? *Qualitative & Multi-Method Research*, 2, 19–22.
- HAVLÍK, V. (2009): České politické strany a evropská integrace: evropeizace, evropanství, euroskeptismus? *Mezinárodní politologický ústav MUNI, Brno*.
- HRUŠKA, L. a kol. (2012): Bytová politika SMO na úrovni magistrátu a jednotlivých městských obvodů včetně rozboru financování.
https://www.ostrava.cz/uloziste/zastupitelstvo/materialy_ZM/vo1014/z22verejne/BJ1014_00097_13_ZM1014_22_zN2/priloha_c.5_Upraveny_dokument.pdf (23. 12. 2020)
- HUDEČEK, T. (2019): Zkvalitnění systémů a procesů povolování nové výstavby v Praze: Dostupnost bydlení. https://www.praha.eu/file/2919503/analyza_2019_final.pdf (18. 9. 2020)
- HULEJA, J. (2011): Interpretace mediálních textů prostřednictvím teorie rámců. *Didaktické studie*, 3, 2, 87–94.
- CHARVÁT, J. (2015): Pravice nebo levice? Analýza ideologie pirátských stran. *Central European Journal of Politics*, 1, 1, 29–39.
- INSIDE AIRBNB (2020): Prague. <http://insideairbnb.com/prague/#> (28. 10. 2020)
- IPR (2019): Analýza městského bytového fondu: Praha má 31 tisíc bytů ve svém vlastnictví. Necelých 8 % z nich je neobydlených. <https://www.iprpraha.cz/clanek/1929/analyza-mestskeho-bytoveho-fondu-praha-ma-31-tisic-bytu-ve-svem-vlastnictvi-necelych-8-z-nich-je-neobydlenych> (8. 2. 2021)
- JØRGENSEN, M., PHILLIPS, L. J. (2002): *Discourse Analysis as Theory and Method*. Sage Publications, London.
- KABÁTOVÁ, Š. (2018): Praha chce regulovat Airbnb. Ubytování jen tři až čtyři měsíce v roce či vymáhání poplatků. https://www.lidovky.cz/domov/magistratem-vysnena-regulace-airbnb-tri-az-ctyri-mesice-v-roce-a-vymahani-poplatku.A180307_104525_ln_domov_sk (14. 4. 2021)
- KACLOVSKÝ, D. (2019): Životní podmínky pražských domácností v roce 2018. <https://www.czso.cz/csu/xa/zivotni-podminky-prazskych-domacnosti-v-roce-2018> (3. 1. 2021)
- KALVAS, F., VÁNĚ, J., ŠTÍPKOVÁ, M., KREIDL M. (2012): Rámcování a nastolování agendy: Dva paralelní procesy v interakci. *Sociologický časopis/Czech Sociological Review*, 48, s. 3–37.

- KASSARJIAN, H. H. (2001): Content analysis in consumer research. *Journal of Consumer research*, 4, 8–18.
- KDU-ČSL BRNO (2018): Brno je boží. Volební program. https://brnojebozi.cz/wp-content/uploads/2018/09/program_final.pdf (21. 3. 2021)
- KDU-ČSL OSTRAVA (2018): Volební program KDU-ČSL v Ostravě nejen pro období 2018–2022. <https://www.kduostrava.cz/podrobny-program> (21. 3. 2021)
- KERKOVÁ, A. (2013): Konec regulace nájemného bytů. <https://www.epravo.cz/top/clanky/konec-regulace-najemneho-bytu-88853.html> (2. 10. 2020)
- KLAPKO, D. (2016): Diskursivní analýza a její využití ve výzkumu edukačních jevů. *Pedagogická Orientace*, 26, 3, 379–414.
- KLÍMA, J. (2010): Finanční podpora bydlení v České republice v letech 1991 až 2009. <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6445263> (30. 3. 2021)
- KOPECKÁ, Z., JÍCHOVÁ, J. (2015): Bytový fond v Česku. In: Pospíšilová, L., Ouředníček, M., Jíchová, J. (eds.): Sociálně prostorová diferenciacie Česka a Prahy v historické perspektivě. PŘF UK, Praha. <http://www.atlasobyvatelstva.cz/cs/historie> (28. 10. 2020)
- KRČEK, T., SMETANKOVÁ, D. (2019): Trh bydlení. <https://www.psp.cz/sqw/hp.sqw?k=40> (20. 8. 2020)
- KSČM OSTRAVA (2018): Volební program KSČM Ostrava pro komunální volby 2018. https://ostrava.kscm.cz/sites/default/files/volebni_program_kscm_ostrava_2018.pdf (20. 3. 2021)
- KUBÁNEK, M. (2016): Role populismu ve volebním marketingu hnutí ANO před parlamentními volbami v roce 2013. *Středoevropské politické studie / Central European Political Studies Review*, 18, 4, 319–353.
- LIPMANN, W. (2016): Public Opinion. In: Protess, D., McCombs, M. E. (ed.): *Agenda setting: readings on media, public opinion, and policymaking*. Routledge, New York, 5–16.
- LOUDILOVÁ, L. (2019): Pražská bytová výstavba v roce 2018. <https://www.czso.cz/csu/xa/prazska-bytova-vystavba-v-roce-2018> (2. 1. 2021)
- LUX, M. (ed.) (2011): Standardy bydlení 2010/2011: Sociální nerovnosti a tržní rizika v bydlení. Sociologický ústav AV ČR, Praha.

LUX, M., KOSTELECKÝ, T., MIKESZOVÁ, M., SUNEGA, P. (2009): Vybrané faktory stojící za vysokými cenami bytů v Praze. Sociologický časopis / Czech Sociological Review, 45, 5, 967–991.

MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVY (2018): Městské obvody. <https://www.ostrava.cz/cs/o-meste/mestske-obvody> (26. 11. 2020)

MARIANOVSKÁ, V., NĚMEC, M. (2018): Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. m. Prahy. https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/fenomen_airbnb_a_jeho_dopady_v_kontextu_hl.m.prahy.pdf?fbclid=IwAR0k5GAp7ZiX89U8ZCerWSTqkdK4LATxUrkA zgYRqg_7kxSjlQpQkf NUw4 (13. 2. 2021)

MENZELOVÁ, K. (2019): Nejvíce prázdných bytů je v centru. Jejich využití má pomoci řešit krizi v Praze. https://www.lidovky.cz/byznys/firmy-a-trhy/nejvic-prazdnych-bytu-je-v-centru-jejich-efektivnejsi-vyuziti-by-pomohlo-resit-soucasnou-bytovou-kri.A190422_201153_in_domov_zdp (7. 2. 2021)

MHMP (2019): Praha ukončila privatizace: Dojde již jen k privatizaci šesti domů, která byla rozjednána v minulém volebním období. https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/tiskovy_servis/tiskove_zpravy/praha_ukoncil_privatizace_dojde_jiz_jen.html (5. 1. 2021)

MMR (2009): Ministr Martínek: „Chceme mít jistotu, že zvyšování nájemného bude sociálně únosné“. [https://www.mmr.cz/cs/pro-media/tiskove-zpravy/2005-\(1\)/ministr-martinek-chceme-mit-jistotu-ze-zvysovan](https://www.mmr.cz/cs/pro-media/tiskove-zpravy/2005-(1)/ministr-martinek-chceme-mit-jistotu-ze-zvysovan) (2. 10. 2020)

MMR (2019a): Bydlení v České republice v číslech. <https://www.mmr.cz/getmedia/44278f53-e63a-4dc5-8694-922df2853088/BvCZ-online-CZ.pdf.aspx?ext=.pdf> (14. 10. 2020)

MMR (2019b): Vybrané údaje o bydlení 2018 (červen 2019). <https://www.mmr.cz/getmedia/8f6f0e6c-1b30-4fe4-a5ad-61faf301c78f/VUoB-online-verze-CZ.pdf.aspx?ext=.pdf> (6. 8. 2020)

MOLÁČEK, J. (2020): Pokud objevíte, jak vydělat na strouhance, připravíte lidi o rohlíky k svačině. To se stalo v Praze s byty. <https://denikn.cz/264726/pokud-objevite-jak-vydelat-na-strouhance-pripravite-lidi-o-rohliky-k-svacine-to-se-stalo-v-praze-s-byty/?ref=tit> (30. 10. 2020)

- MONIOVÁ, E. (2019): Z bydlení je podpultovka. 11 důvodů, proč si teď nekoupíte byt. <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/jedenact-duvodu-proc-mate-problem-najit-a-koupit-si-vlastni-byt-84204> (6. 10. 2020)
- MPO (2019): Stavebnictví České republiky 2019. <https://mpo.cz/assets/cz/stavebnictvi-a-suroviny/informace-z-odvetvi/2019/11/Stavebnictvi-2019.pdf> (28. 10. 2020)
- NÁDOBA, J. (2018): Jak zlevnit byty. <https://www.respekt.cz/tydenik/2018/48/jak-zlevnit-byty> (16. 4. 2021)
- NEČAS, V. (2013): Koncept nastolování agendy v kontextu českých mediálních studií. Dizertační práce. Institut komunikačních studií a žurnalistiky FSV UK, Praha.
- NEUENDORF, K. A. (2002): The Content Analysis Guidebook. SAGE Publications, Los Angeles.
- NĚMEC, M. (2017): Analýza bydlení a realitního trhu na území hl. m. Prahy z pohledu jeho dostupnosti a potřeby. https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analzy/bydleni_realitni_trh/analzya_bydleni_a_realitního_trhu_po_zohledneni_pripominek.pdf (1. 1. 2021)
- NĚMEC, M. (2019): Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy. https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analzy/bydleni_realitni_trh/stav_vyvoj_obecního_bytového_fondu_v_mc_prahy_f.pdf (17. 8. 2020)
- ODS OSTRAVA (2018): Ostrava na 1. místě. Volební program. <https://www.ods.cz/os.ostrava> (21. 3. 2021)
- ODS PRAHA (2018): Silný program pro fungující Prahu. Volební program. <https://www.ods.cz/region.prazsky/clanek/16585-silny-program-pro-fungujici-prahu> (19. 3. 2021)
- ODS, SVOBODNÍ BRNO (2018): Udělejme z Brna chytré město. Volební program. <https://www.ods.cz/os.brno-mesto> (21. 3. 2021)
- OSTRAVA (2020): Brownfield. <https://www.ostrava.cz/cs/podnikatel-investor/nemovitosti/brownfieldy> (10. 3. 2021)
- OSTRAVAK (2018): Volební program Ostravak, občanské hnutí komunální volby 2018. <https://www.ostravak.cz/> (21. 3. 2021)
- PIRÁTI BRNO (2018): Program Pirátů do zastupitelstva města Brna. <https://a.pirati.cz/jihomoravsky/pdf/brno-program.pdf> (21. 3. 2021)

- PIRÁTI OSTRAVA (2018): Pirátský program pro Magistrát.
<https://ostrava.pirati.cz/program/magistrat2018/otevrena-transparentni-participace/> (21. 3. 2021)
- PIRÁTI PRAHA (2018): Program Magistrát 2018.
<https://praha.pirati.cz/program/komunal2018/> (20. 3. 2021)
- PRAHA SOBĚ (2018): 100 změn pro Prahu. Volební program. <https://prahasobe.cz/program/> (21. 3. 2021)
- POLÁKOVÁ, O. (2006): Bydlení a bytová politika. Ekopress, Praha.
- PROCES (2015): Podkladová analýza ke koncepci bydlení statutárního města Ostravy.
https://www.ostrava.cz/cs/o-meste/aktualne/kampane/program-socialni-inkluze-ostrava-1/program-socialni-inkluze-ostrava/PodkladovanalzakekonceptibydenSMO_PROCES_2015.pdf (24. 11. 2020)
- PROCES (2018a): Strategie bydlení města Brna 2018–2030. 1 – Analytická část.
https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/BO/dokumenty/2_2018Navrh_Strategie_bydleni_-_analyticka_cast.pdf (15. 9. 2020)
- PROCES (2018b): Strategie bydlení města Brna 2018–2030. Manažerské shrnutí.
https://brno2050.cz/wp-content/uploads/2017/09/Strategie_bydleni-manazerske_shrnuti.pdf (15. 9. 2020)
- REALITYČECHY (2020): Statistiky cen bytů v jednotlivých okresech České republiky.
<https://www.realitycechy.cz/statistiky?switch=0&sort=cena&okres=20023702> (17. 11. 2020)
- REESE, S. D. (2003): Prologue – Framing Public Life: A Bridging Model for Media Research. In: Reese, S., Gandy, O., Grant, A. (eds.): Framing Public Life: Perspectives on Media and our Understanding of the Social World. Lawrence Erlbaum, Mahwah, New Jersey, 7–31.
- ROD, A. a kol. (2019): Analýza trhu rezidenčního bydlení v Praze. <http://eceta.cz/wp-content/uploads/2018/09/Prague-Housing-Study-IV.1.pdf> (20. 8. 2020)
- SAMEC, T. (2018): Alternativní formy bydlení jako cesta k řešení nedostupnosti bydlení. In: Samec, T. (ed.): Jak zajistit dostupné bydlení? Sociologický ústav AV ČR, Praha, 3–4.
- SAMEC, T., LAMÁČ, V. (2018): Privatizace bytového fondu. In: Samec, T. (ed.): Jak zajistit dostupné bydlení? Sociologický ústav AV ČR, Praha, 5–9.

- SF (2018): Ostrava: ceny bytů i nájemné roste. <https://www.stavebni-forum.cz/cs/ostrava-ceny-bytu-i-najemne-roste/> (23. 11. 2020)
- SCHULZ, W., REIFOVÁ, I., KÖPPLOVÁ, B. (2011): Analýza obsahu mediálních sdělení. Karolinum, Praha.
- SOVOVÁ, E. (2018): Historie bydlení: Zmapovali jsme, jak se bydlelo za socialismu. https://www.idnes.cz/finance/banky-a-sporeni/historie-bydleni-socialismus-najem-druzstevni-byt-podnikovy-byt-sonda-odbornici.A180822_094159_sporeni_sov (1. 10. 2020)
- SSPP (2018): Program. https://www.spojenapraha.cz/user/upload/TOP-STAN_program_v1-4_zari5.pdf (20. 3. 2021)
- STEM/MARK (2018): Piráti v červnu ztratili, stále ale patří mezi favority voleb v Praze. <https://www.stemmark.cz/pirati-v-cervnu-ztratili-stale-ale-patri-mezi-favority-voleb-v-praze/> (3. 1. 2021)
- ŠAŠEK, P., TEJKALOVÁ, A. N. (2013): Rámcování tématu státního zadlužování v agendě MF DNES a Práva před volbami do Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR 2010. Acta Politologica, 5, 2, 187–204.
- ŠKODOVÁ, M. (ed.) (2008): Agenda-setting: teoretické přístupy. Sociologický ústav Akademie věd ČR, Praha.
- ŠUDRYCHOVÁ, Š. (2015): Trh je přesycen luxusními kanceláři, ty staré se mění opět na byty. https://www.lidovky.cz/byznys/firmy-a-trhy/trh-je-presycen-luxusnimi-kancelaremi-ty-stare-se-meni-opet-na-byty.A150923_155734_moje-penize_ele (4. 2. 2021)
- ŠVEHLA, M. (2019): Všichni potřebují bydlet. Respekt, 44, 8–9.
- TRAMPOTA, T., VOJTĚCHOVSKÁ, M. (2010): Metody výzkumu médií. Praha, Portál.
- TRBOLA, R., NEČASOVÁ, M., RÁKOCZIOVÁ, M. (2015): Role lokálních vlád při řešení problémů sociálního začleňování. http://praha.vupsv.cz/Fulltext/vz_391.pdf (14. 4. 2021)
- UIR (2013): Ostrava. <http://uir.cz/obec/554821/Ostrava> (3. 12. 2020)
- UN (1948): Universal Declaration of Human Rights. <https://www.un.org/en/universal-declaration-human-rights/> (16. 8. 2020)
- VAŠÁT, P. (2008): Kritická diskurzivní analýza: Sociální konstruktivismus v praxi. AntropoWEBZIN, 4, 101–112.

VÁVRA, M. (2006): Tři přístupy k analýze diskurzu – neslučitelnost nebo možnost syntézy?
In: Tichý, R. (ed.): *Miscellanea Sociologica*. Fakulta sociálních věd Univerzity Karlovy, Praha,
49–65.

ZYKMUNDOVÁ, E. (2013): Bytová situace mladých lidí v České republice. Diplomová práce.
Katedra sociologie FF UK, Praha.